

## MODERNES BÜRO IN TOPLAGE!



Ansicht außen

**Objektnummer: 202/07793**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Nutzfläche:</b>	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 95,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,45
<b>Gesamtmiete</b>	3.752,96 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.701,64 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,53 €
<b>Betriebskosten:</b>	338,94 €
<b>USt.:</b>	625,49 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	86,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/352438 54

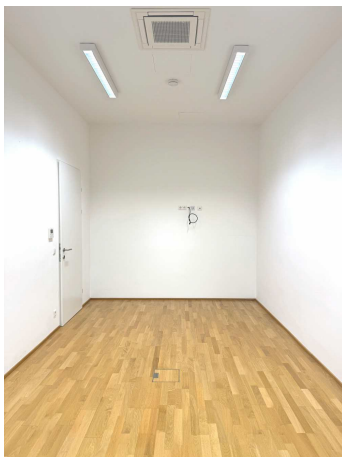
H +43/660/507 90 96











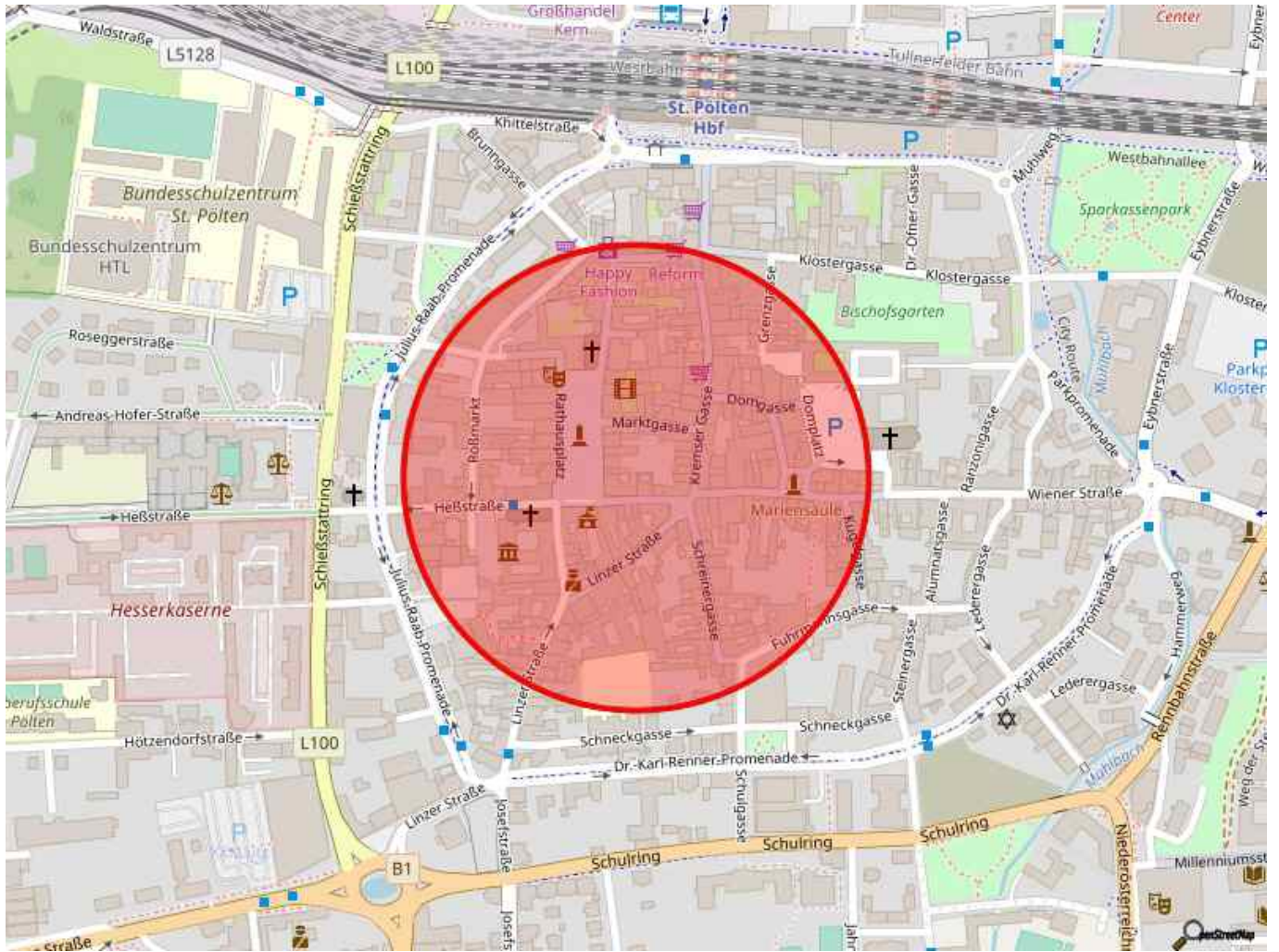












## Objektbeschreibung

### MODERNES BÜRO IN TOPLAGE in der Fußgängerzone von St. Pölten!

Lage:

**BÜRO in TOPLAGE** innerhalb der Fußgängerzone, **direkt beim RATHAUSPLATZ!**

HOHE GRUNDFREQUENZ durch: Fußgängerzone, Rathausplatz, Kaffeehäuser und diverse andere Geschäfte.

**NÜTZEN SIE DIE CHANCE** auf einen der attraktivsten und besten Standorte in der St. Pöltener Fußgängerzone für Ihren 1. Standort oder für die Standortoptimierung bestehender Standorte!

Mietfläche und Raumaufteilung:

Büro im 2.OG (mit Lift) mit einer Nutzfläche von **ca. 174 m<sup>2</sup>** bestehend aus:

Vorraum, Serverraum, Teeküche, 5 Büroräume, Dusche mit WC und WC;

**Hochwertige Ausstattung** - Klimaanlage, Küche, Deckenbeleuchtung, Vertikaljalousien innen

Verwendungsmöglichkeit:

Aufgrund der sehr guten Lage im Stadtzentrum innerhalb der Fußgängerzone für fast alle Dienstleistungszwecke geeignet.

Monatliche Kosten:

Die **monatliche Miete von EUR 3.752,96 versteht sich inklusive Betriebskosten, Wasser, Lift-Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer.** Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Heizung:

Die Beheizung der Büroräumlichkeiten erfolgt mittels einer Fernwärme-Zentralheizung. Zudem ist ein Heizkostenkonto von monatlich EUR 259,00 zzgl. USt. vorgeschrieben.

Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird **je nach Vereinbarung** abgeschlossen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Etwa 4 Gehminuten von dem Büro entfernt befindet sich der Busbahnhof beziehungsweise auch der Zugbahnhof.

Verfügbarkeit:

Das Objekt ist **ab sofort** verfügbar.

Nebenkosten:

a) Kautions: EUR 12.000,00





- b) Vergebührung: abhängig von vereinbarter Mietdauer
- c) Vermittlungsprovision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl C bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 95,6 kWh/m<sup>2</sup> und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 1,45.

Hinweis auf Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

Besichtigung:

Für Rückfragen sowie zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: **7793**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.