

## BÜRO Nähe Bahnhof - Landesgericht - Tiefgarage vorhanden



Büroraum

**Objektnummer: 202/07929**

**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>Baujahr:</b>	1994
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	542,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,08
<b>Gesamtmiete</b>	8.596,85 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.614,57 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.779,17 €
<b>Heizkosten:</b>	447,91 €
<b>USt.:</b>	1.432,81 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	322,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Markus BRANDSTETTER**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

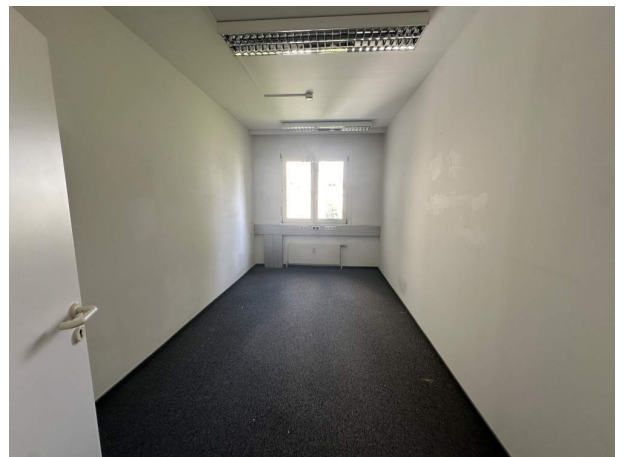
T 02742/352438 79

H 0664/43 99 923



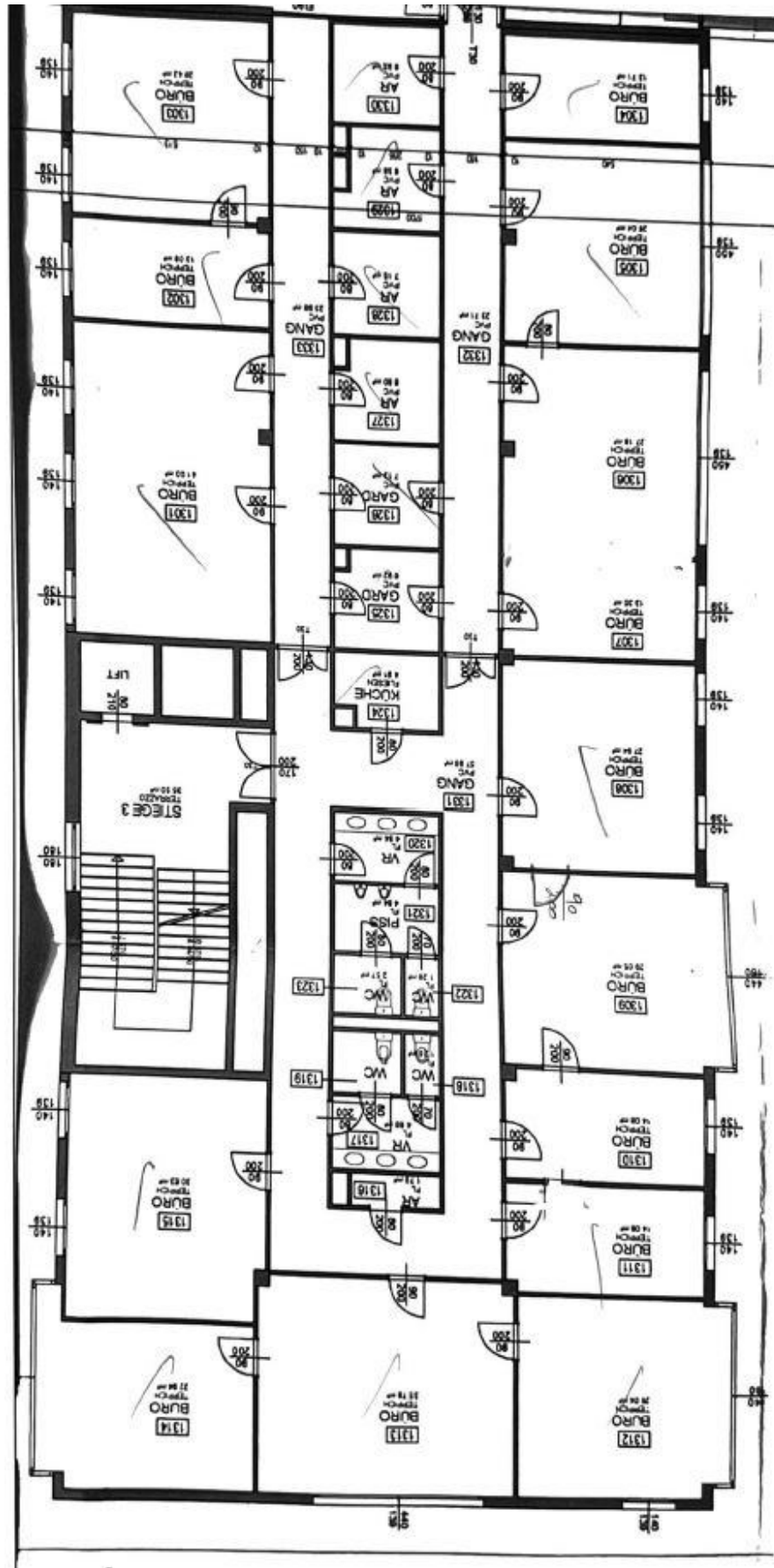












## Objektbeschreibung

**BÜROHEINHEIT mit ca. 543 qm im 1. Stock - Bahnhof und Fußgängerzone in 5 Gehminuten erreichbar - sofort beziehbar - Großraum- und Einzelbüros flexibel gestaltbar.**

### LAGE

Die Lagequalität ist hervorragend! In nur wenigen Gehminuten sind der Bahnhof, die Altstadt und die grüne Lunge, der Stadtwald (oder auch Kaiserwald) erreichbar. In dieser zentraler Lage bietet der Standort aber auch ausreichend Pkw-Stellplätze und einen kleinen Park.

### BÜRO

Im Bauteil III gelangt im 1. Obergeschoß eine abgeschlossene Büroeinheit mit insgesamt ca. 543 m<sup>2</sup> zur Vermietung, bestehend aus:

### RAUMPROGRAMM und AUSSTATTUNG

- > diverse Büroräume, nach Wunsch flexibel teilbar
- > Teeküche möbliert
- > Damen- und Herren-Sanitärgruppe mit mehreren Toiletten und Waschräumen
- > Nebenräume Putzkammerl, Abstellraum
- > Klimatisierung vorhanden
- > Sonnenschutz-Jalousien vorhanden
- > Teppichbelag
- > abgehängte Decke mit Einbauleuchten

### VERTRAGSKONDITIONEN

#### 1. Mietdauer:

Nach Vereinbarung. Vermietererseits wird ein befristeter Vertrag auf 5 bis 10 Jahre angestrebt.

#### 2. Hauptmietzins:

Euro 8,50 / m<sup>2</sup> Verhandlungsbasis

wertgesichert zuzüglich Betriebskosten, Heizkosten, sonstige Aufwendungen (Aufzug, Klima) und 20 % Umsatzsteuer.

#### 3. Monatliche Betriebskosten:

BK allgemein Euro 1.779,17

BK Aufzug Euro 140,83

BK Klima Euro 181,56

Heizkosten Euro 447,91

jeweils netto zuzüglich 20 % USt.

#### 4. Nebenkosten bei Vertragsabschluss:

a) Kaution: 3 Brutto-Monatsmieten





- b) Vergebühung: abhängig von vereinbarter Mietdauer
- c) Vermittlungsprovision 3 Brutto-Monatsmieten zuzüglich 20 % USt.

#### **PARKPLÄTZE**

Tiefgarage im Gebäude vorhanden.

#### **BEZIEHBAR**

Das Objekt ist bestandfrei und (vorbehaltlich zwischenzeitiger Reservierungen) zum sofortigen Bezug geeignet.

#### **WEITERE INFORMATIONEN und BESICHTIGUNG**

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Detailfragen und unverbindliche Besichtigungen zur Verfügung.





## **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.