

## BÜROETAGE - Ausbau auf Mieterwunsch!



DG top 10 Büro 2

**Objektnummer: 202/05033**

**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>	1980
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	207,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Gesamtmiete</b>	3.180,22 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.862,52 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,99 €
<b>Betriebskosten:</b>	787,66 €
<b>USt.:</b>	530,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Markus BRANDSTETTER**

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder







## Objektbeschreibung

***BÜRO - mit Fernblick - in leicht erreichbarer, werbewirksamer Lage mit PARKPLÄTZEN in sehr guter Zentrumslage.***

Büro top 10 im Dachgeschoß (Aufzug vorhanden) mit 207,28 m<sup>2</sup>, bestehend aus:

Vorraum, 5 Zimmer, Damen- und Herren-WC, Teeküche, Abstellraum und Ausgang auf die südseitige Loggia.

Erweiterungsmöglichkeit mit angrenzender top 9 im Ausmaß von ca. 114,14 m<sup>2</sup> (bestehend aus Vorraum, 4 Zimmer, Teeküche, Bad, WC, Abstellraum + Ausgang auf die Loggia) auf insgesamt ca. 321,42 m<sup>2</sup>!

Mögliche Ausstattung: im Dachgeschoß mit Dachschrägen, neu ausgemalt, neuwertige Bodenbeläge, Kabelkanäle, Beleuchtungskörper, Klimatisierung

Der monatliche Mietzins beträgt:

Hauptmietzins EUR 9,00/m<sup>2</sup>

Betriebskosten EUR 3,80/m<sup>2</sup> (inklusive Heizung und Aufzug)

jeweils zuzüglich 20 % Umsatzsteuer

Kautions: 3 Brutto-Monatsmieten in bar oder mittels Bankgarantie.

Provision: 3 Brutto-Monatsmieten

Vergebührung: je Nach Vertragsdauer

PARKPLÄTZE auf Eigengrund im Hof sind nach Verfügbarkeit gegen separate Vereinbarung vorhanden.

Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zur Vermieterin aufgrund ständiger Geschäftsbeziehung (wiederkehrende Beauftragung) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.



## **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.