

**Effizientes Arbeiten in inspirierender Umgebung -
entdecken Sie unser Büro!**



Empfang & Wartezone

Objektnummer: 5437

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herrengasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	214,86 m ²
Zimmer:	5
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaltmiete (netto)	2.198,02 €
Kaltmiete	3.091,84 €
Miete / m ²	10,23 €
Betriebskosten:	805,73 €
USt.:	618,37 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Richard Abdel-Asis

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31





















Objektbeschreibung

Standortbeschreibung / Wirtschaftliches Umfeld: Das Büro befindet sich zentral in der Herrengasse, in fußläufiger Entfernung zu den wichtigsten Plätzen der St. Pöltner Innenstadt: dem Domplatz, der Kremser Gasse und dem Rathausplatz. Die Umgebung bietet neben einer hervorragenden städtischen Infrastruktur auch attraktive Naherholungsflächen wie die Franz-Josefs-Promenade, die Traisen und den Sparkassenpark, die in unmittelbarer Nähe erreichbar sind.

Nutzfläche: ca. 214,86 m² + ca. 22,95 m² Terrasse, unbefristet zu mieten

Gesamtmiete: € 3.091,84 inkl. BK, Lift-BK zzgl. USt.

Sollte eine unechte Steuerbefreiung vorliegen, wird der Vermieter keine Umsatzsteuer an den Mieter weiterverrechnen.

Das Büro ist bequem über einen Penthouse-Lift zugänglich, der direkt in der Wartezone und dem großzügigen Empfangsbereich endet. Der Standort umfasst insgesamt vier separat begehbare Einzelbüros mit Flächen zwischen ca. 14 m² und ca. 35 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Besprechungsraum mit Terrassenzugang, eine Teeküche, zwei Personaltoiletten, eine Gästetoilette, zwei Abstellräume sowie zwei Archive, die auch Platz für Server und EDV-Equipment bieten.

Optional besteht die Möglichkeit, ein Gassenlokal mit einer Fläche von ca. 40,25 m² im Erdgeschoss der Herrengasse zusätzlich anzumieten.

Stockwerkslage/Aufzug: 2 / JA – barrierefrei

Beziehbarkeit: Das Büro ist voraussichtlich sofort verfügbar.

Ausstattung: Einbauküche mit Markeneinbaugeräten, ESG Elemente und Schiebetüren, Parketten und Fliesen, hochwertige Sanitäreinrichtungen, Deckenleuchten, Netzwerk Verkabelungen, Medienanschlüsse, Klimatisierung.

Parksituation & Anbindung: Aufgrund der herausragenden Lage ist die Fläche einerseits optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Andererseits stehen ausreichend Parkgaragen, Park and Ride Anlagen sowie fußläufig erreichbare Parkplätze zur Verfügung.

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. MwSt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <250m

Post <250m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap