

## Büro in Toplage im Nordens St. Pöltens



Eingangsbereich

**Objektnummer: 202/08024**

**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>	1996
<b>Nutzfläche:</b>	444,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Gesamtmiete</b>	6.488,46 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.440,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	967,05 €
<b>USt.:</b>	1.081,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Markus BRANDSTETTER**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T 02742/352438 79

H 0664/43 99 923

F 02742/352438 - 3

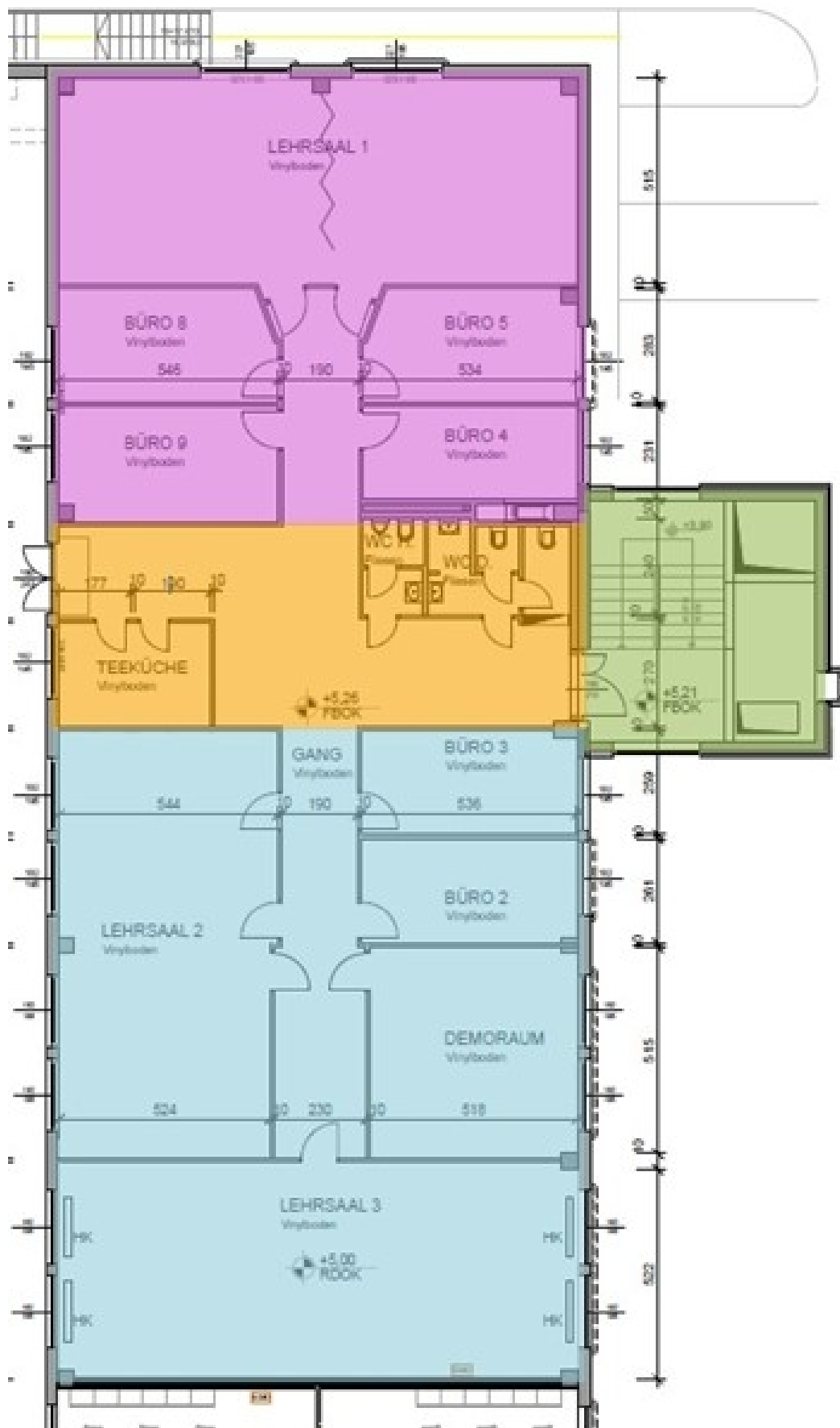


Mitglied des  
immobilienring.at









## Objektbeschreibung

### Großzügiges Büro - Toplage im Norden St. Pöltens!

#### Größe und Raumaufteilung:

Das im 1. Obergeschoß gelegene Büro hat ein unverbindliches Ausmaß von ca. 444 m<sup>2</sup>, bestehend aus:

- Empfangs-/Wartebereich
- 6 Büroräume mit je ca. 12 m<sup>2</sup> bis 15 m<sup>2</sup>
- 3 Lehrsäle, einer davon trennbar mit Faltwand
- 1 Demoraum
- Teeküche
- Sanitärgruppe mit WC-Damen und WC-Herren

#### Monatliche Kosten:

Der angegebene monatliche Mietpreis beinhaltet den Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom und Heizung werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

#### Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird auf einen befristeten Zeitraum abgeschlossen. Es werden langfristige Mietverhältnisse angestrebt.

#### Beheizung:

Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt mittels Gas-Etagenheizung

#### Nebenkosten:

Kaution: EUR 20.000,00

Vergebührung: je nach vereinbarter Vertragsdauer

Vermittlungsprovision: 3 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20 % USt.

#### Parkmöglichkeiten:

Optional können Stellplätze im Freien angemietet werden.

#### Verfügbarkeit:

Das Objekt steht nach Vereinbarung zur Verfügung.

#### Besichtigung:

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.

#### Energiekennzahl:

Heizwärmebedarf (HWB): 85 kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 0,87



Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter aufgrund ständiger Geschäftsbeziehung (regelmäßige Zusammenarbeit und wiederkehrende Beauftragung) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Objektnummer: 8024

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu 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.