

Repräsentative Büroetage im Zentrum mit 70 m² Dachterrasse



Großraum F1

Objektnummer: 202/07078

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2010
Nutzfläche:	320,00 m ²
Zimmer:	5
WC:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	4.994,34 €
Kaltmiete (netto)	3.300,00 €
Miete / m²	10,31 €
Betriebskosten:	688,95 €
USt.:	832,39 €
Sonstige Kosten:	173,00 €
Provisionsangabe:	

3 BMM

Ihr Ansprechpartner



Markus BRANDSTETTER

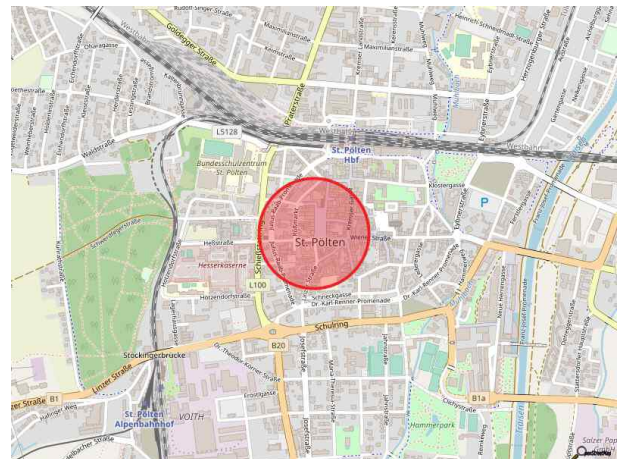
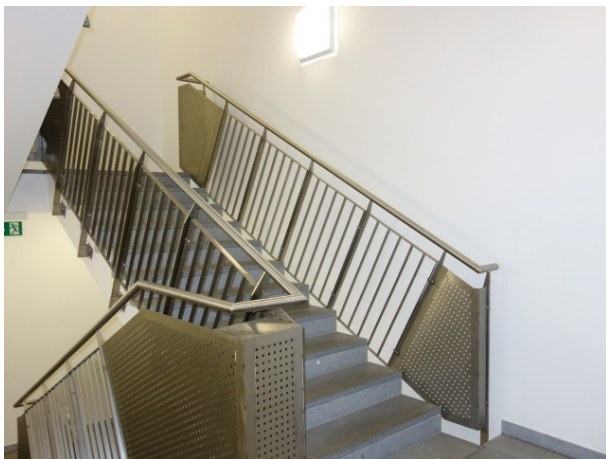
Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

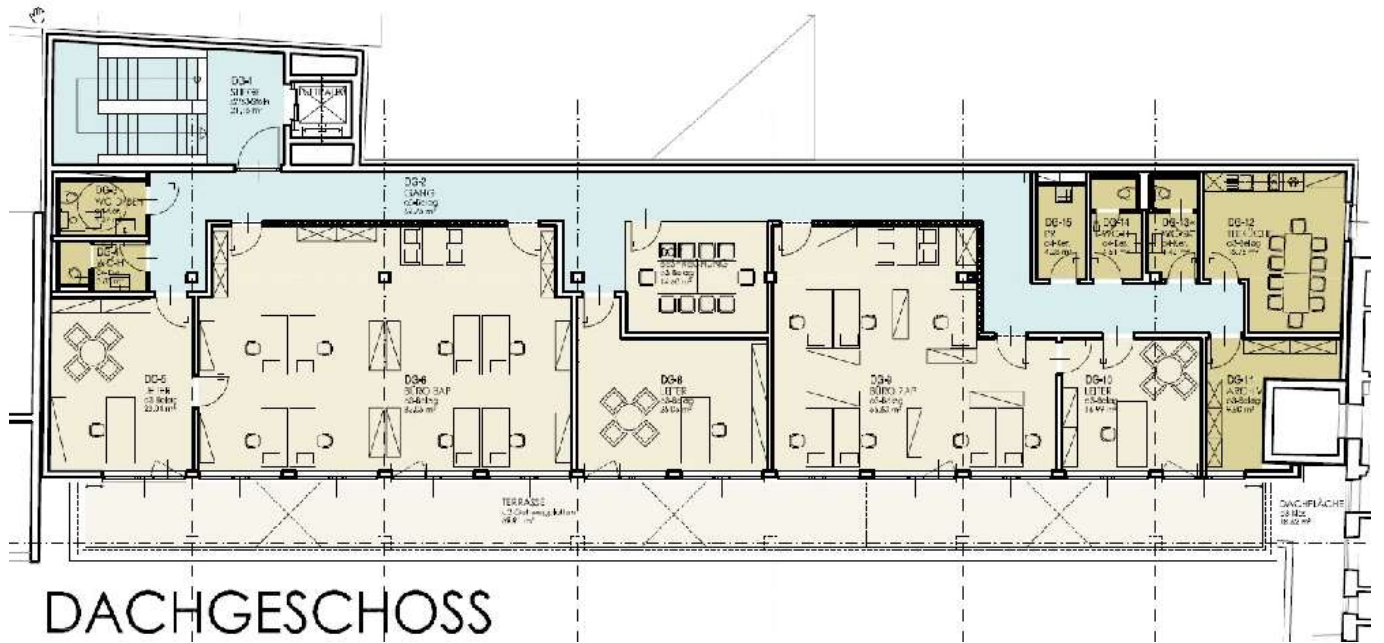
T 02742/352438 79

H 0664/43 99 923









Objektbeschreibung

An einem der schönsten und zentralsten Plätze von St. Pölten wird eine **Dachgeschoßebene im Ausmaß von insgesamt ca. 320 m²** zuzüglich rund **70 m² Dachterrasse** zur Vermietung angeboten.

Mietfläche:

Die Mietfläche wurde 2010 erbaut mit einer Fläche von rund 320 m² laut Plan sowie einer **Terrasse** mit ca. 70 m². Derzeit ist das Büro in 5 Büroräume mit einer Fläche von 17 bis 82 m² unterteilt. Auf Grund der Bauweise ist eine individuelle Raumgestaltung auch im Nachhinein gut möglich. Ebenso stehen ein Besprechungsraum, zwei Lagerräume, ein Sozialraum mit Küche sowie 4 WC's zur Verfügung

Ausstattung:

Die Einheit verfügt über folgende Ausstattung

- stufenlose Erreichbarkeit
- flexible Raumunterteilung auch im Nachhinein möglich
- außenliegender Sonnenschutz
- Doppelboden
- Klimatisierung vorhanden
- Terrasse von allem Büroräumen aus erreichbar
- komplette Etage zur exklusiven Nutzung
- optional kann eine Lagerfläche mit 23 m² im Kellergeschoss angemietet werden.

Lage:

Perfektes Arbeits- und Repräsentationsumfeld im historischen Stadtzentrum, durch die Nähe zum Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar und für den Individualverkehr befindet sich die Rathaus-Tiefgarage praktisch vor der Haustür. Das historische Stadtzentrum schafft ein besonderes Flair und überzeugt insbesondere mit perfekter Infrastruktur durch die Nähe zu öffentlichen Einrichtungen, die Nahversorgungsmöglichkeiten und entspannten Atmosphären in Cafés und Schanigärten. Die Lage im neu ausgebauten Dachgeschoß ermöglicht konzentriertes Arbeiten in Ruhe über der geschäftigen Betriebsamkeit auf den darunterliegenden Straßen und Plätzen.

Mietkonditionen:

- Hauptmietzins wertgesichert, zuzüglich 20 % USt.
- Betriebskosten-aconto monatlich netto ca. Euro 2,15 / m² zuzüglich 20 % USt.
- Aufzug-aconto monatlich netto ca. Euro 0,54 / m² zuzüglich 20 % USt.
- Heizkosten bei ca. Euro 1,57 / m² zuzüglich 20 % USt.
- Kühlkosten bei ca. Euro 1,86 / m² zuzüglich 20 % USt.
- Vorzugsweise mittel- bis langfristige Mietverhältnisse

Nebenkosten:



- Kaution Euro 16.000,00
- Vergebühung: abhängig von vereinbarter Mietdauer
- Vermittlungsprovision

Gerne stehen wir Ihnen für die Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermines 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.