

## **Modernes Büro / Ordination in Zentrumslage!**



Empfangsbereich (3)

**Objektnummer: 202/06949**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	86,53 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,12
<b>Gesamtmiete</b>	1.399,21 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	859,24 €
<b>Kaltmiete</b>	1.166,01 €
<b>Miete / m²</b>	9,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 35243889

H +43 (0) 660 245 22 18









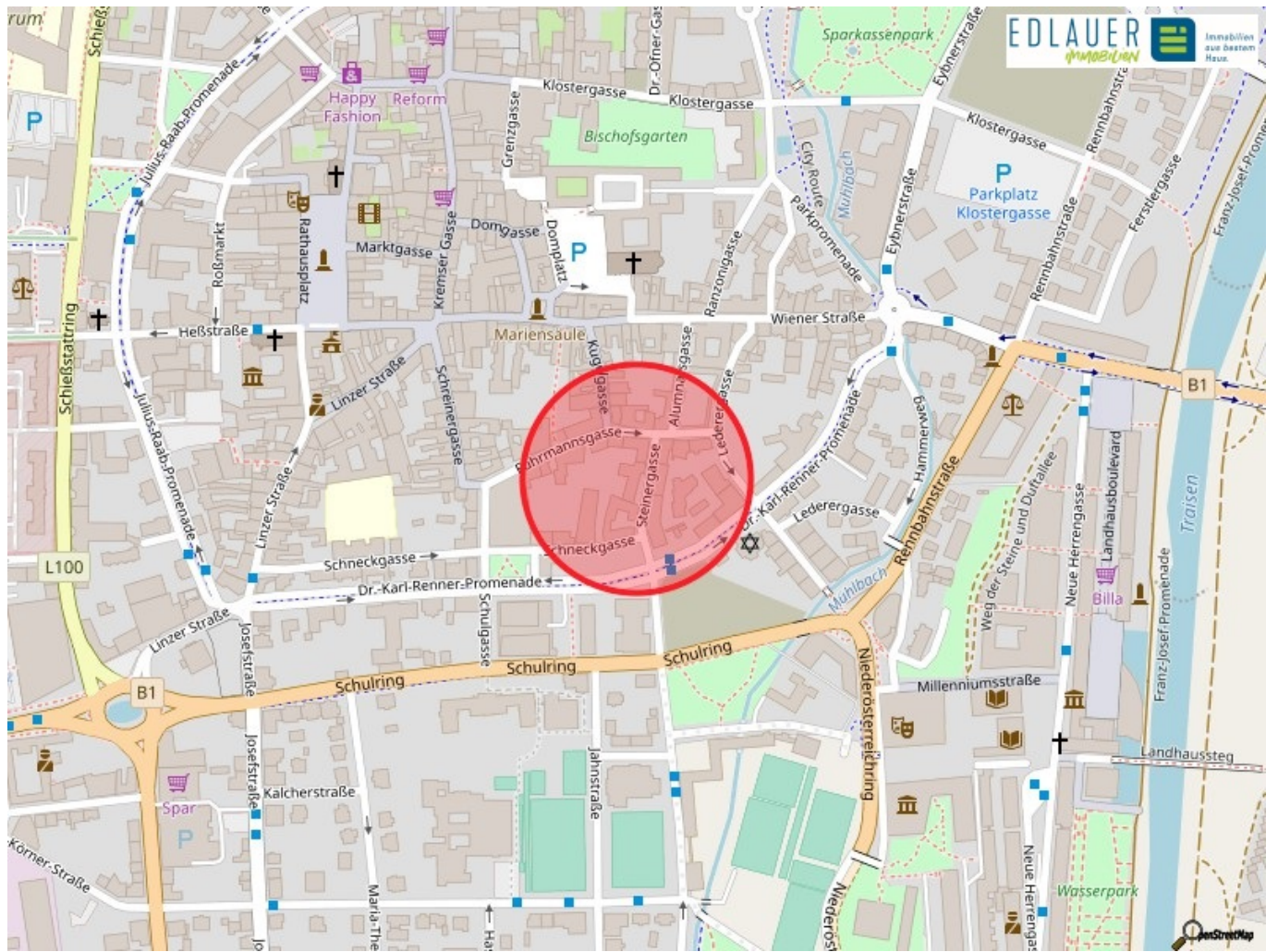












## Objektbeschreibung

BÜROHAUS im Stadtzentrum in ruhiger Seitenlage, sehr gut erreichbar sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Bahnhofsnähe und im Individualverkehr über Abfahrt S 33 - St. Pölten-Ost. Durch die zentrale Stadtlage sind öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Landesregierung, Bezirks- und Landesgericht, Innenstadt, Bahnhof, Versicherungsanstalten, etc.) auf kurzen Wegen rasch erreichbar. In der nahegelegenen Fußgängerzone sind sämtliche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten gewährleistet. **Raumprogramm:** Das im ersten Obergeschoß gelegene Büro ist barrierefrei erreichbar und hat eine Gesamtnutzfläche von ca. 86,53 m². Vorraum mit Warte- und Empfangsbereich, 2 große Räume, Nebenraum, Teeküche, Durchgang, Damen und Herren WC. **Ausstattung:** Elektro- und EDV-Kabelkanäle im gesamten Büro, Bodenfliesen im gesamten Büro. Weiters besteht die Möglichkeit zur Anmietung von Kfz-Abstellplätze in der hauseigenen TIEFGARAGE gegen separate Vereinbarung je nach Verfügbarkeit. **Monatliche Kosten:** Die angegebene monatliche Miete beinhaltet neben den Betriebskosten ebenfalls auch die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von 20 %. Das monatliche Heizkostenacconto beträgt derzeit EUR 89,48 zzgl. 20% USt. Die monatliche Miete inkl. dem Heizkostenacconto und der gesetzlichen Umsatzsteuer beträgt sohin EUR 1.506,59. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorger abgerechnet. **Nebenkosten:** a) Kautions: EUR 4.500,00 b) Vermittlungsprovision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Ust c) Vergebühung: je nach vereinbarter Befristung des Mietvertrags **Energieausweis:** Ausstellungsdatum: 01.09.2019 Heizwärmebedarf (HWB): 44,3 kWh/m²a (Klasse B) Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 1,12 (Klasse C) **Hinweis zum Naheverhältnis:** Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber aufgrund regelmäßiger Beauftragung wird hingewiesen. Objektnummer: 6949 Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit. Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung. Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitten wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden. Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber **um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten** einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir **Anfragen mit unvollständigen Kontaktdaten nicht bearbeiten** können. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.