

## Flexible Büroeinheit Nähe Innenstadt - ca. 145 m<sup>2</sup>



Raum mitte

Objektnummer: 202/08089

Eine Immobilie von Realkanzlei 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>	1993
<b>Nutzfläche:</b>	144,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 82,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,25
<b>Gesamtmiete</b>	2.659,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.591,48 €
<b>Kaltmiete</b>	2.216,08 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3BMM	

## Ihr Ansprechpartner



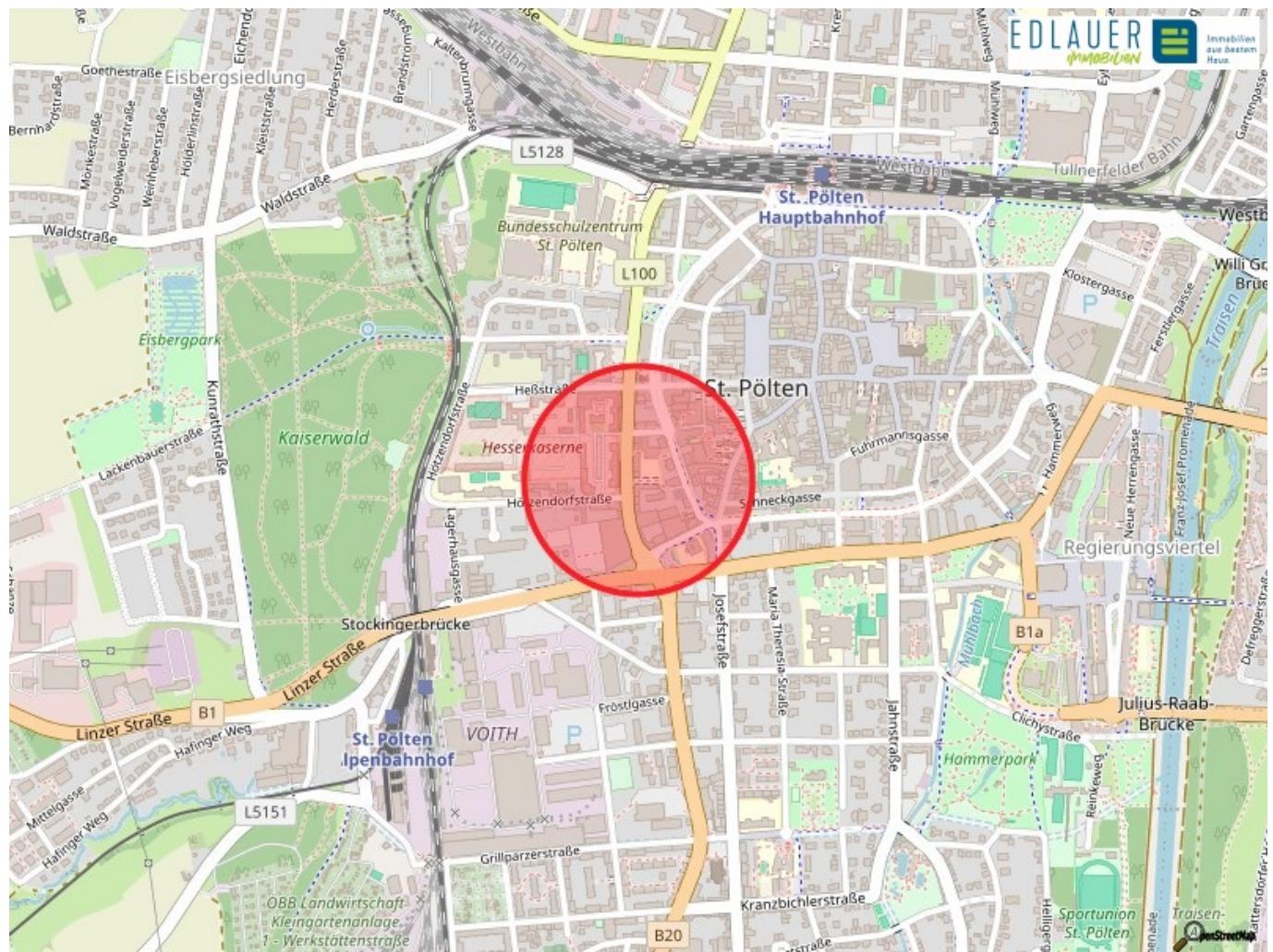
**René HOMMEN**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 35243889  
H +43 (0) 660 245 22 18  
F +43 (0) 2742 352438 - 3







## Objektbeschreibung

**BÜROHEINHEIT mit ca. 144,68 qm im Erdgeschoß - Bahnhof und Fußgängerzone in 5 Gehminuten erreichbar - sofort beziehbar - flexibel gestaltbar mittels mobiler**

**Trennwand LAGE:** Die Lagequalität ist hervorragend! In nur wenigen Gehminuten sind der Bahnhof, die Altstadt und die grüne Lunge, der Stadtwald (oder auch Kaiserwald) erreichbar. In dieser zentralen Lage bietet der Standort aber auch ausreichend Pkw-Stellplätze und einen kleinen Park. **BÜRO:** Im Bauteil III gelangt im Erdgeschoß eine abgeschlossene Büroeinheit mit insgesamt ca. 144,68 m<sup>2</sup> zur Vermietung, bestehend aus: **RAUMPROGRAMM und**

**AUSSTATTUNG:** > flexibel teilbare Räume durch mobile Trennwand > Damen- und Herren-Sanitärgruppe mit mehreren Toiletten und Waschräumen > Klimatisierung vorhanden > Sonnenschutz-Jalousien vorhanden > Teppichbelag > abgehängte Decke mit Einbauleuchten

**VERTRAGSKONDITIONEN:** **1. Mietdauer:** Nach Vereinbarung. Vermieterseits wird ein befristeter Vertrag von 10 Jahren angestrebt. **2. Hauptmietzins:** Euro 11,00 / m<sup>2</sup> wertgesichert zuzüglich Betriebskosten, Heizkosten, sonstige Aufwendungen (Aufzug, Klima) und 20 % Umsatzsteuer. **3. Monatliche Betriebskosten:** BK allgemein Euro 519,20 BK Aufzug Euro 46,00 BK Klima Euro 59,40 Heizkosten Euro 132,00 jeweils netto zuzüglich 20 % USt. **4.**

**Nebenkosten bei Vertragsabschluss:** a) Kaution: ca. 3 Brutto-Monatsmieten b) Vergebühr: abhängig von vereinbarter Mietdauer c) Vermittlungsprovision 3 Brutto-Monatsmieten zuzüglich 20 % USt. **PARKPLÄTZE:** Tiefgarage im Gebäude vorhanden. Tiefgaragenstellplätze können bei Bedarf um EUR 54,17 zzgl. Umsatzsteuer angemietet werden. **BEZIEHBAR:** Das Objekt ist bestandfrei und zum sofortigen Bezug geeignet.

**WEITERE INFORMATIONEN und BESICHTIGUNG:** Gerne stehen wir Ihnen für weitere Detailfragen und unverbindliche Besichtigungen zur 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.