

**Villa in gut frequentierter und auch repräsentativer Lage!  
Ideal als Rechtsanwaltskanzlei oder Praxisraum und dgl.  
geeignet**



Bild1

**Objektnummer: O2100167292**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                      |
| <b>Land:</b>             | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3100 St. Pölten              |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 165,00 m²                    |
| <b>Bürofläche:</b>       | 165,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                            |
| <b>Bäder:</b>            | 1                            |
| <b>WC:</b>               | 2                            |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                            |
| <b>Keller:</b>           | 84,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>E</b> 158,80 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.650,00 €                   |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.650,00 €                   |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.650,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                              |

2 BMM zzgl. 20% MwSt.

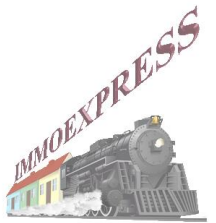
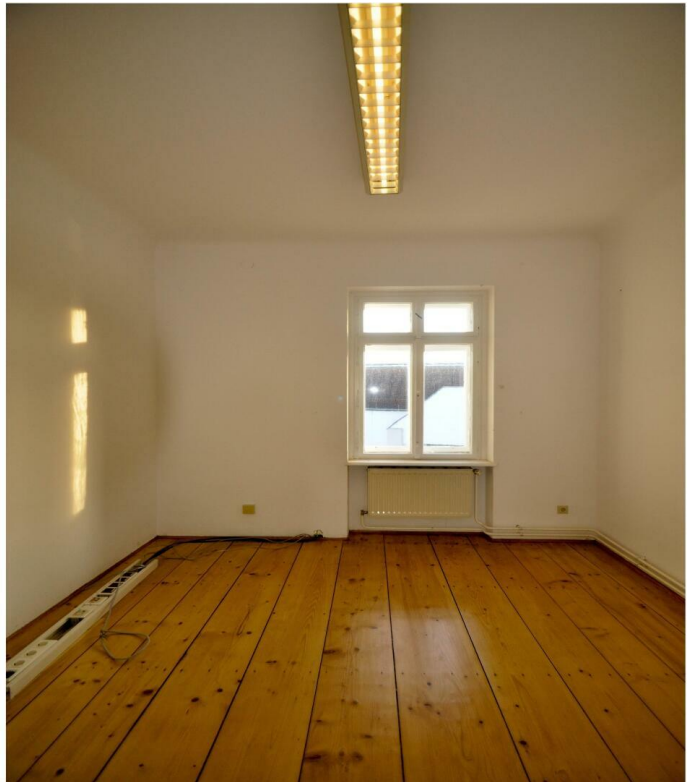
## Ihr Ansprechpartner

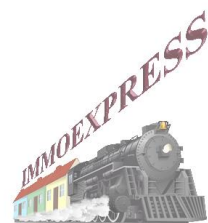


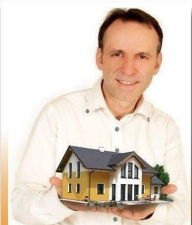
**Peter Hehal**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 660 77 72 220







**Werter Kunde!**

Ich bin seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und gebe seit dem Jahr 2010 als Immobilienmakler im Rahmen des Immo-Express-Netzwerkes für meine Kunden und gerne auch für Sie mein Bestes.

Ich kann Ihnen möglicherweise nicht bei allen großen Fragen des Lebens weiterhelfen. Für alle Fragen rund um Ihre Immobilie aber bestimmt.

Neben der optimalen Betreuung bei An- und Verkauf, Vermietung, Bewertung und Finanzierung berate ich Sie gerne auch in allen rechtlichen oder steuerlichen Angelegenheiten und zu vielen weiteren Themen.

Sie haben noch Fragen? Dann nehmen Sie Kontakt zu mir auf! Ich lade Sie gerne zu einem persönlichen Gespräch mit mir ein.

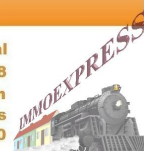
Ich würde mich freuen Sie als „Kunde“ begrüßen und als „Freund“ verabschieden zu dürfen.

Ihr Peter Hehal

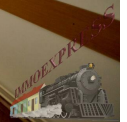
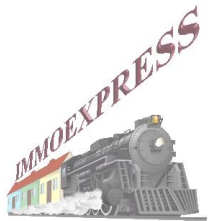
**Profitieren auch Sie**

- \* von meiner Erfahrung
- \* von meinem Kundenstamm
- \* 250 Objekte bestens vermietet    [p.hehal@immo.express](mailto:p.hehal@immo.express)
- \* 150 Objekte erfolgreich verkauft    0660 777 222 0

**Ing. Peter Hehal**  
**Wiener Straße 148**  
**A-3100 St. Pölten**







## Objektbeschreibung

**Villa in gut frequentierter und auch repräsentativer Lage! Ideal als Rechtsanwaltskanzlei oder Praxisraum und dgl. geeignet**

**Sie suchen eine Villa in repräsentativer Lage! Dann sind Sie hier genau richtig.**

**Der Standort wird Ihr Business optimal beschleunigen** und ihnen maximalen Erfolg bringen.

**Die Villa ist sehr gut erhalten.** Alle Räume zeichnen sich durch **hochwertige Parkettböden** aus, die für die Neuvermietung **renoviert und versiegelt** wurden.

**Weiters sind alle Räume EDV-technisch vernetzt** und verfügen somit über ausreichende Internet-Verkabelung.

**Kundewünsche, etwa das Abteilen einzelner Räume** und das Adaptieren Ihrer Bedürfnisse, werden seitens des Vermieters gerne durchgeführt.

**Für weitere Fragen** zu diesem einzigartigen Juwel stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch unter **0660 777 222 0** zur Verfügung.

Ihr Peter Hehal

### **Allgemeine Infos:**

**Bürofläche:** ca. 165 qm

**Zusätzlich:** Vollkeller ca. 80 qm

Dachboden

2 zusätzliche Parkplätze auf Wunsch

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Neu versiegelte Parkettböden.**

**EDV-Verkabelung**

Miete: € 1.650,- zzgl. MwSt

Kaution: € 5000,-

Provision: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. MwSt.

### **Kontaktinfo:**

Ing. Peter Hehal

+43 (0) 660 777 222 0

Wiener Straße 148 a

3100 St. Pölten

.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.