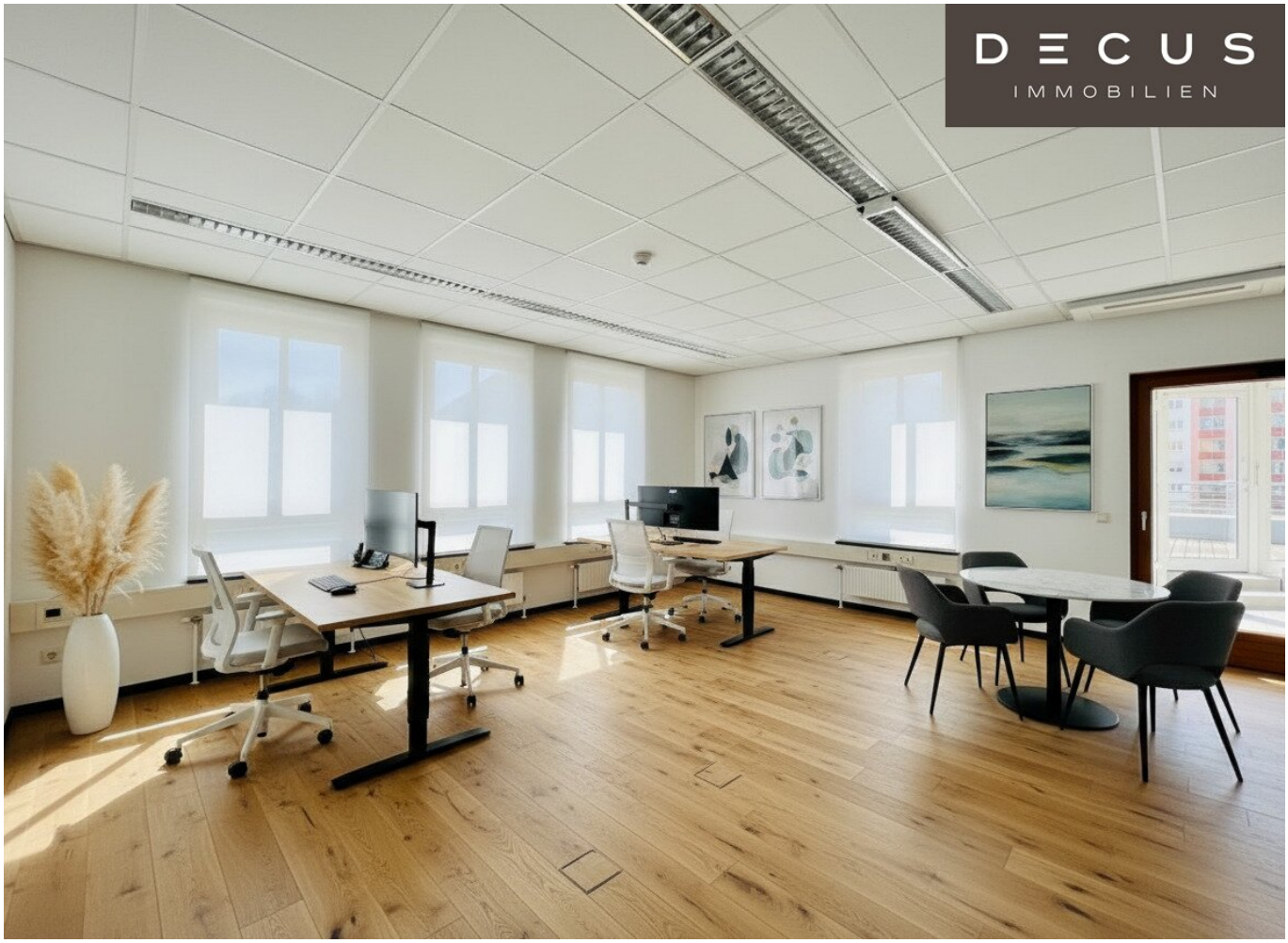
+ + + NÄHE TRAISENPARK + + + Funktionale Bürofläche ca. 235 m² mit TERRASSE und Wintergarten + + + ab Jänner 2027 + + +



Objektnummer: 917831

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1993
Nutzfläche:	234,77 m²
Heizwärmebedarf:	43,30 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.995,55 €
Kaltmiete	2.659,95 €
Miete / m²	8,50 €
Betriebskosten:	664,40 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Provisionsangabe:

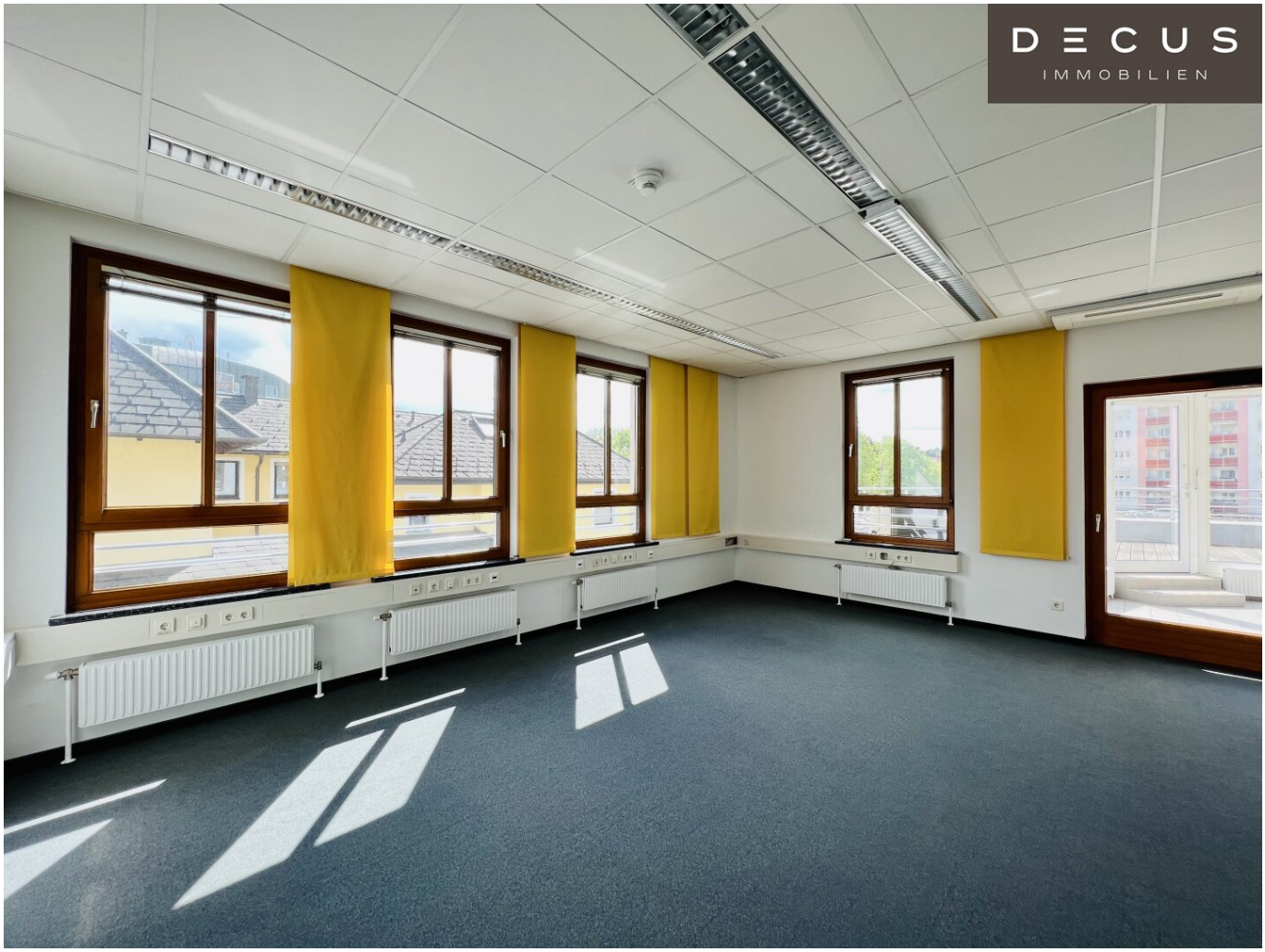
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

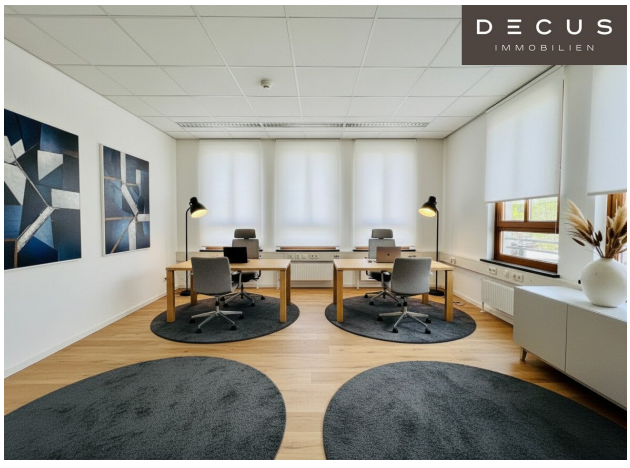
Ihr Ansprechpartner

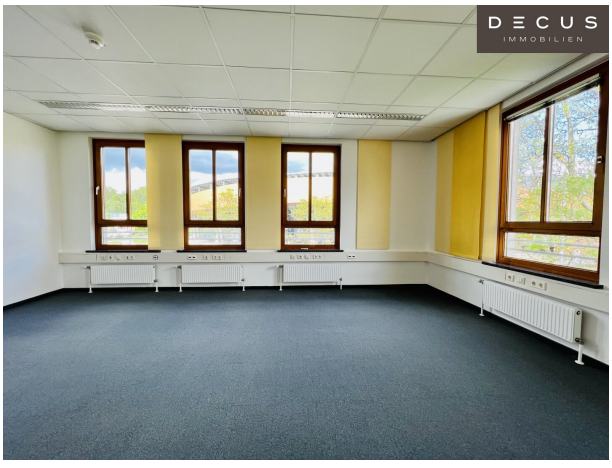
Sonja Macho

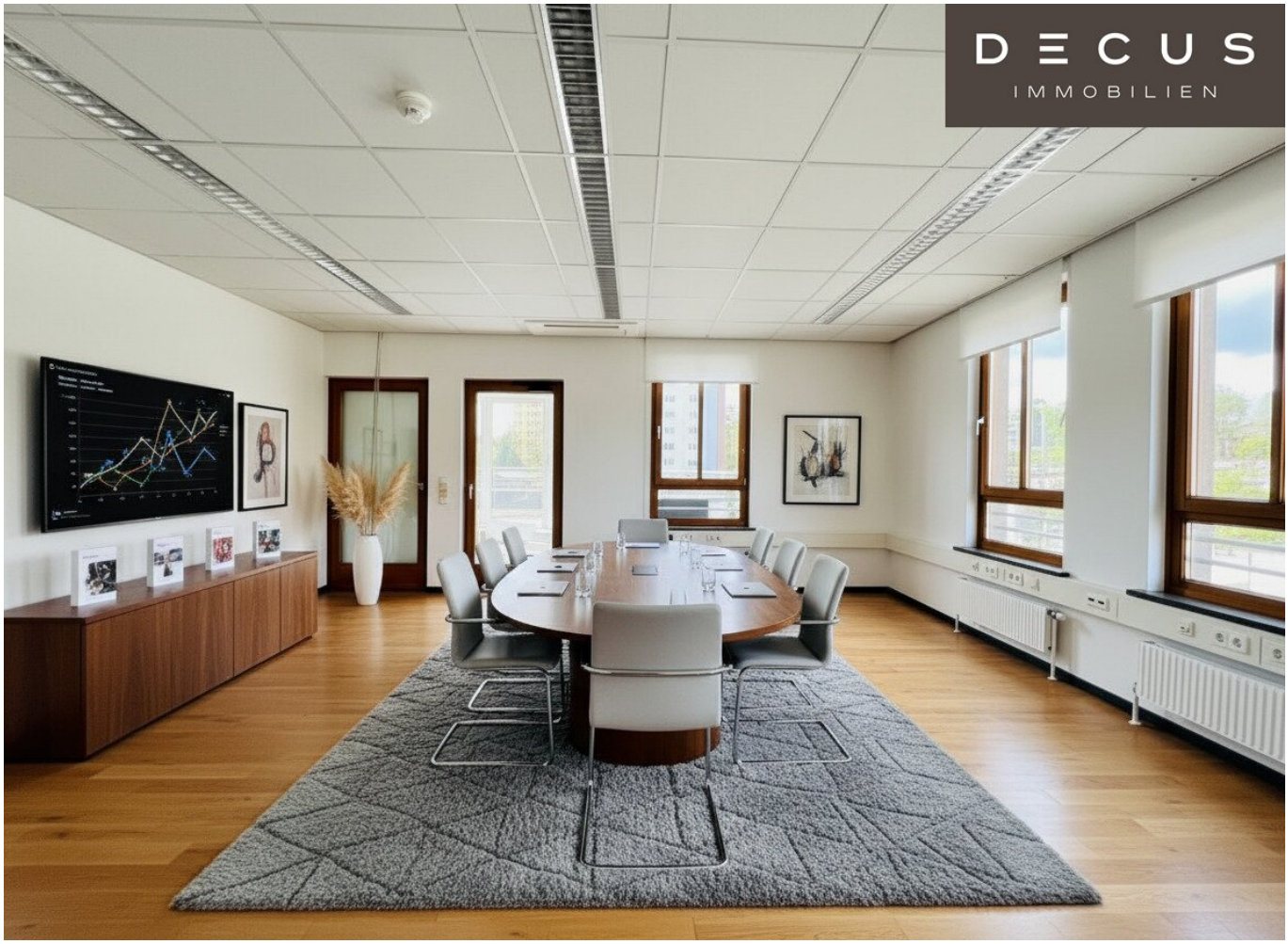
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

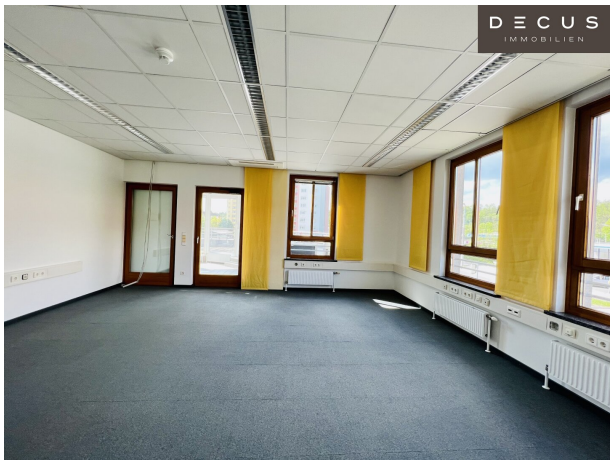
T +43 664 44 53 56 1

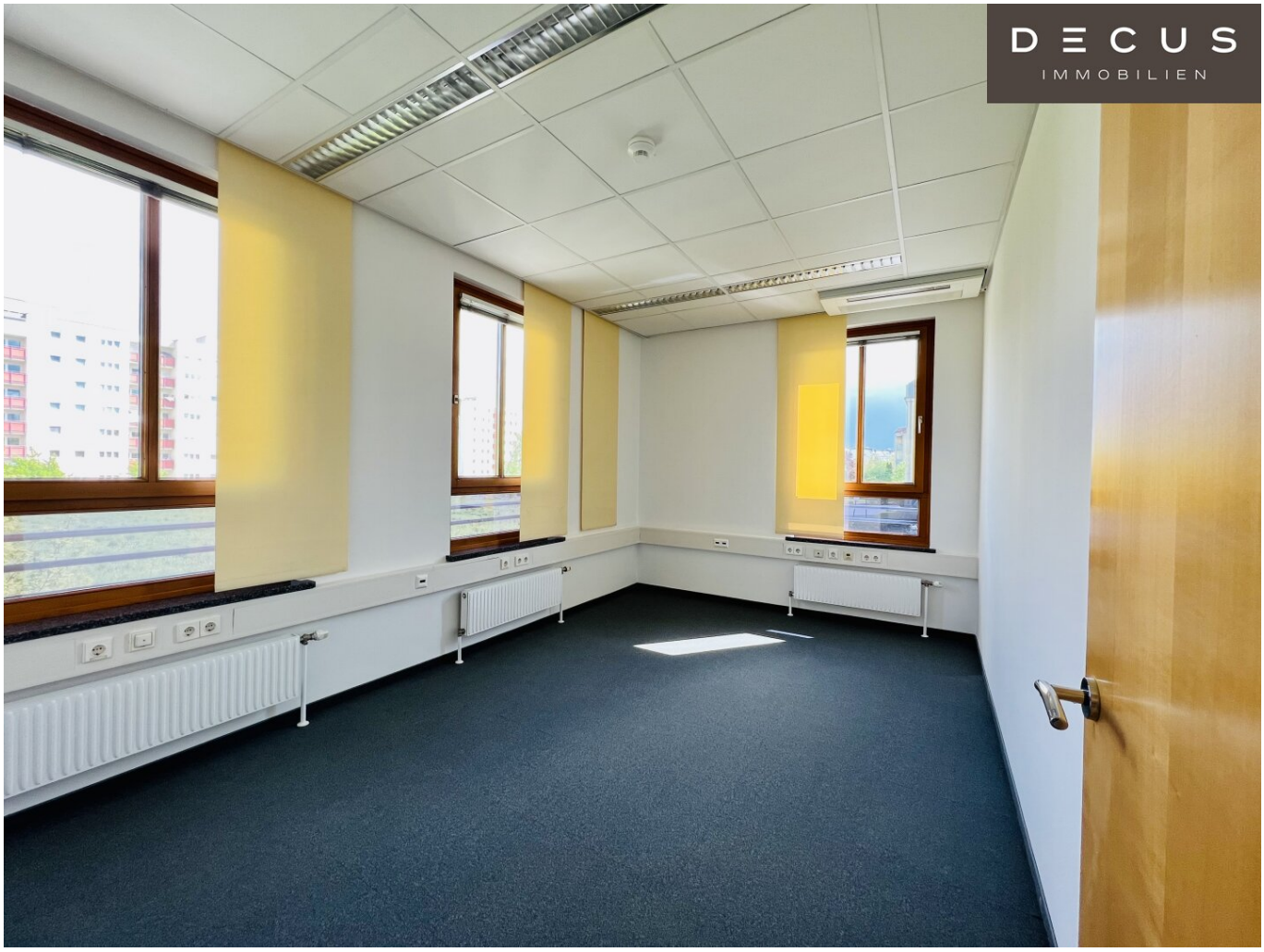


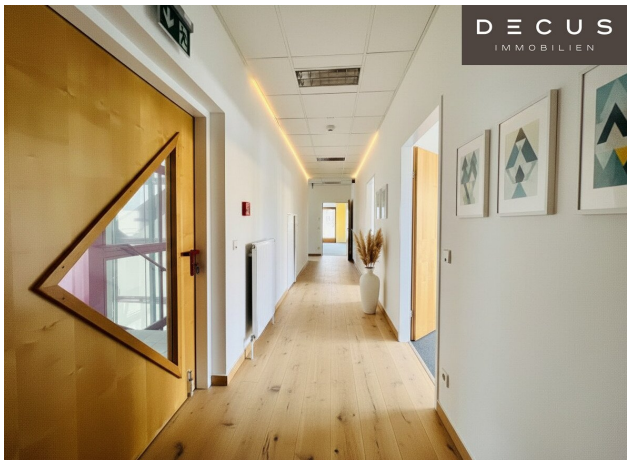


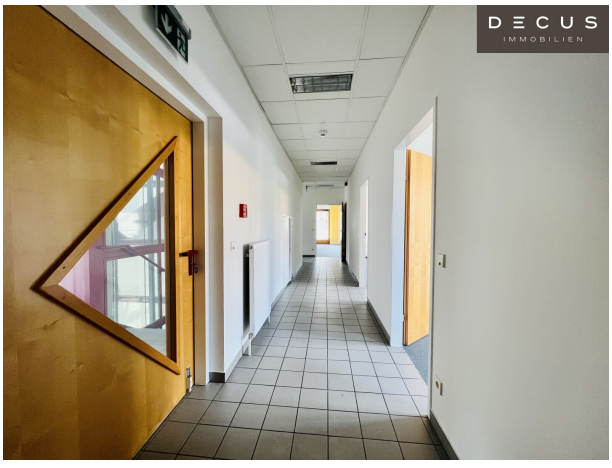


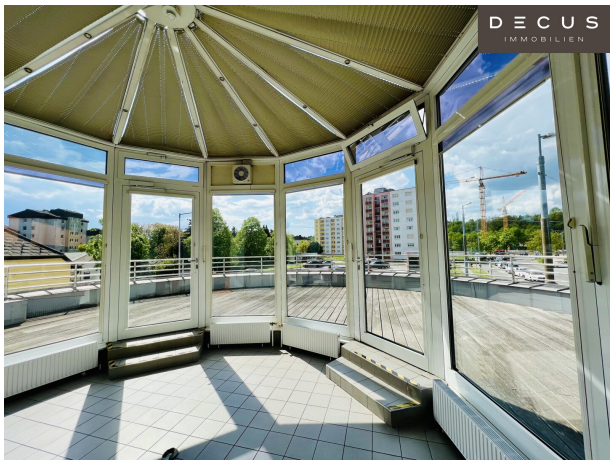


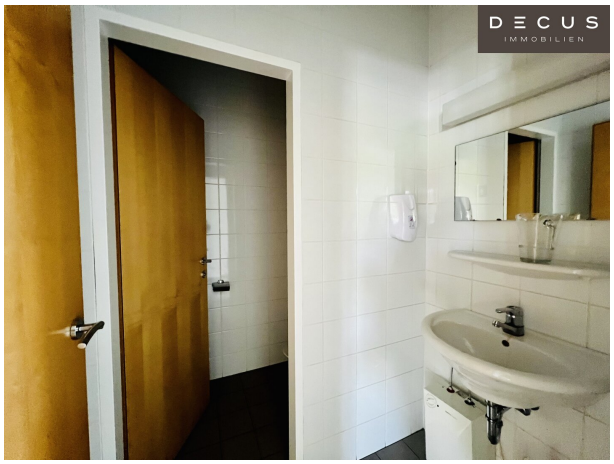


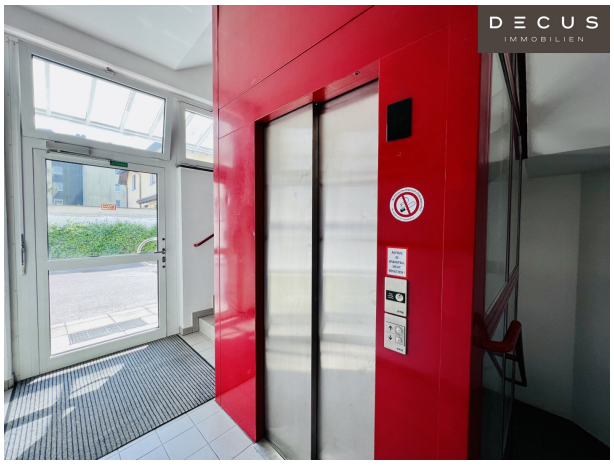












Skizze Obergeschoss

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

In St. Pölten mit guter Verkehrsanbindung gelangen funktionale Büroflächen zur Vermietung.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine Filiale der Sparkasse NÖ.

Die **Betriebskosten (exkl. Heizung, Kühlung und Strom)** sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertragslaufzeit: 5 Jahre befristet (bzw. nach Vereinbarung)

Incentive / Ausbaukostenzuschuss: € 150,00/m²

Kaution: 5 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

MV Vergebührung

Abwicklungshonorar Hausverwaltung: € 370,00

Miete (ca. 235 m² Büro | verfügbar ab Jänner 2027): € 1.995,56/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 664,40/Monat/netto

Heizkosten: ca. € 234,77/Monat/netto

Lift: € 200,01/Monat/netto

Gesamtmiete: € 3.713,69/Monat/ inkl. Ust. und BK, exkl. Strom

Ausstattung: es gelangen 2 Büros auch zur gemeinsamen Anmietung zur Vermietung (ca. 290,93 m²)

- Zugang hinter dem Haus (rückwärtiger Parkplatz)
- öffenbare Fenster
- Teppich-/Fliesenboden
- Fensterbankkanäle
- abgehängte Decken
- Spiegelrasterleuchten
- tlw. Kühlung
- Zentralheizung, Fernwärme St. Pölten
- Lift
- **barrierefrei**
- **1.OG - ca. 234,77 m² (7 zentral begehbare Räume, Sanitäreinheiten, Wintergarten, Terrasse, eingerichtete Teeküche, Archiv, Serverraum gekühlt, 2 getrennte Sanitäreinheiten), 1 Stellplatz in der Miete enthalten - ab Jänner 2027 verfügbar**
- **2.OG - ca. 56,16 m² (1 großer Raum, Vorraum, Sanitäreinheit, eingerichtete Teeküche) - ab sofort verfügbar**

HINWEIS: Die möblierten Räume sind Abbildungen und digitale Visualisierungen, sie zeigen eine mögliche Gestaltung.

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 43,30kWh/m².a

Stellplätze:

2 zugeordnete Stellplätze verfügbar und im Mietpreis bei einer Gesamtanmietung der beiden Büros enthalten

Verkehrsanbindung:

Autobus Linie LUP 5, 6 und 12

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

1. Etage
Top 3: 234,77 m² 8,50 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ ab Jänner 2027 +++ auch zur gemeinsame Anmietung: 2.OG - ca. 56,16 m² und 1.OG - ca. 234,77 m²

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw.

bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap