

# **BÜRO Nähe Bahnhof - Landesgericht - Tiefgarage vorhanden**



Büroraum

**Objektnummer: 202/07929**

**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>	1994
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	542,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,08
<b>Gesamtmiete</b>	8.950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.614,31 €
<b>Kaltmiete</b>	6.962,13 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Markus BRANDSTETTER**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T 02742/35243879  
H 0664/43 99 923  
F 02742/352438 - 3

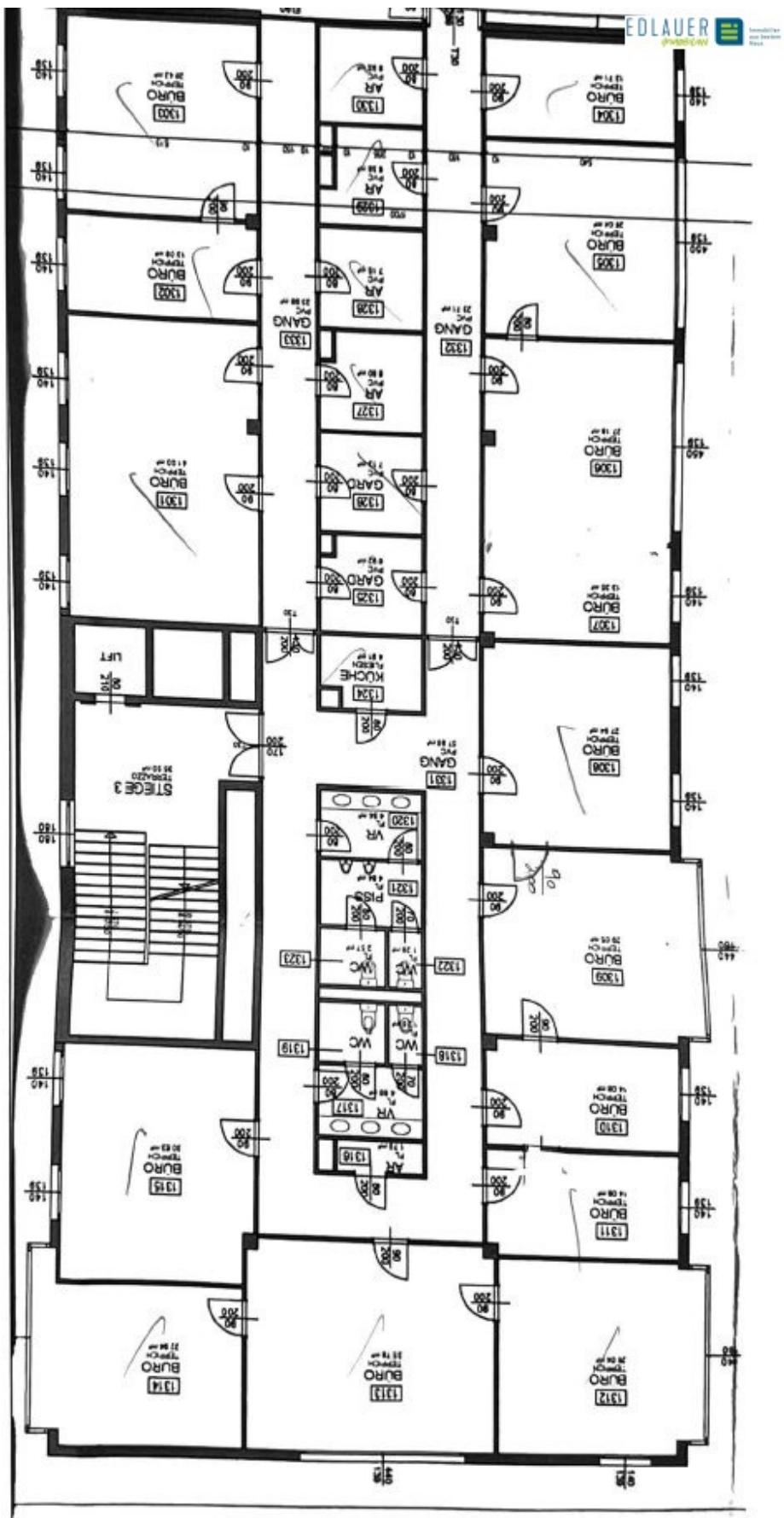
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

**BÜROHEINHEIT mit ca. 543 qm im 1. Stock - Bahnhof und Fußgängerzone in 5 Gehminuten erreichbar - sofort beziehbar - Großraum- und Einzelbüros flexibel gestaltbar.** 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 zentraler Lage bietet der Standort aber auch ausreichend Pkw-Stellplätze und einen kleinen Park. BÜRO Im Bauteil III gelangt im 1. Obergeschoß eine abgeschlossene Büroeinheit mit insgesamt ca. 543 m<sup>2</sup> zur Vermietung, bestehend aus: RAUMPROGRAMM und AUSSTATTUNG > diverse Büroräume, nach Wunsch flexibel teilbar > Teeküche möbliert > Damen- und Herren-Sanitärguppe mit mehreren Toiletten und Waschräumen > Nebenräume Putzkammerl, Abstellraum > Klimatisierung vorhanden > Sonnenschutz-Jalousien vorhanden > Teppichbelag > abgehängte Decke mit Einbauleuchten

**VERTRAGSKONDITIONEN** 1. Mietdauer: Nach Vereinbarung. Vermieterseits wird ein befristeter Vertrag auf 5 bis 10 Jahre angestrebt. 2. Hauptmietzins: Euro 8,50 / m<sup>2</sup> Verhandlungsbasis wertgesichert zuzüglich Betriebskosten, Heizkosten, sonstige Aufwendungen (Aufzug, Klima) und 20 % Umsatzsteuer. 3. Monatliche Betriebskosten: BK allgemein Euro 1.951,72 BK Aufzug Euro 172,80 BK Klima Euro 223,30 Heizkosten Euro 496,20 jeweils netto zuzüglich 20 % USt. 4. Nebenkosten bei Vertragsabschluss: a) Kaution: 3 Brutto-Monatsmieten b) Vergebührungen: abhängig von vereinbarter Mietdauer c) Vermittlungsprovision 3 Brutto-Monatsmieten zuzüglich 20 % USt.

**PARKPLÄTZE** Tiefgarage im Gebäude vorhanden. **BEZIEHBAR** Das Objekt ist bestandfrei und (vorbehaltlich zwischenzeitiger Reservierungen) zum sofortigen Bezug geeignet. **WEITERE INFORMATIONEN und BESICHTIGUNG** Gerne stehen wir Ihnen für weitere Detailfragen und unverbindliche Besichtigungen zur Verfügung.