MODERNE BÜROEINHEIT - KLIMATISIERT!!!



Ansicht 1

Objektnummer: 202/05766

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1997
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	142,64 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 80,41 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Gesamtmiete	1.622,08 €
Kaltmiete (netto)	1.141,12 €
Miete / m²	8,00 €
Betriebskosten:	210,61 €
USt.:	270,35 €

Provisionsangabe:

3 BMM

Ihr Ansprechpartner



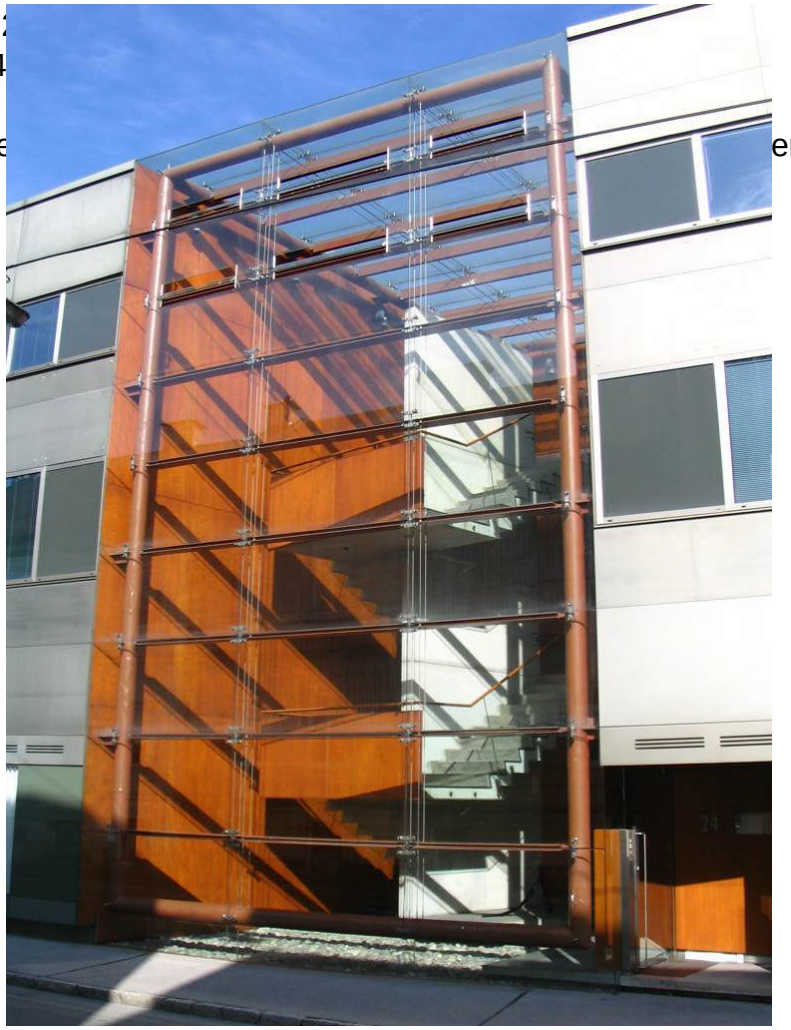
René HOMMEN

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 35243889

H +43 (0) 660 245 2
F +43 (0) 2742 3524

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.











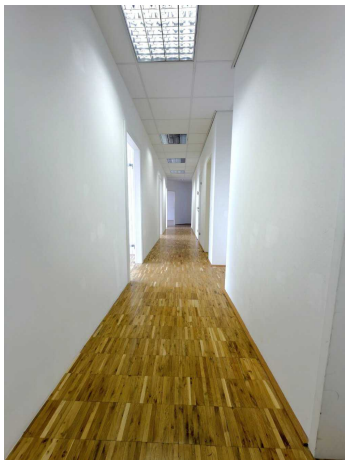








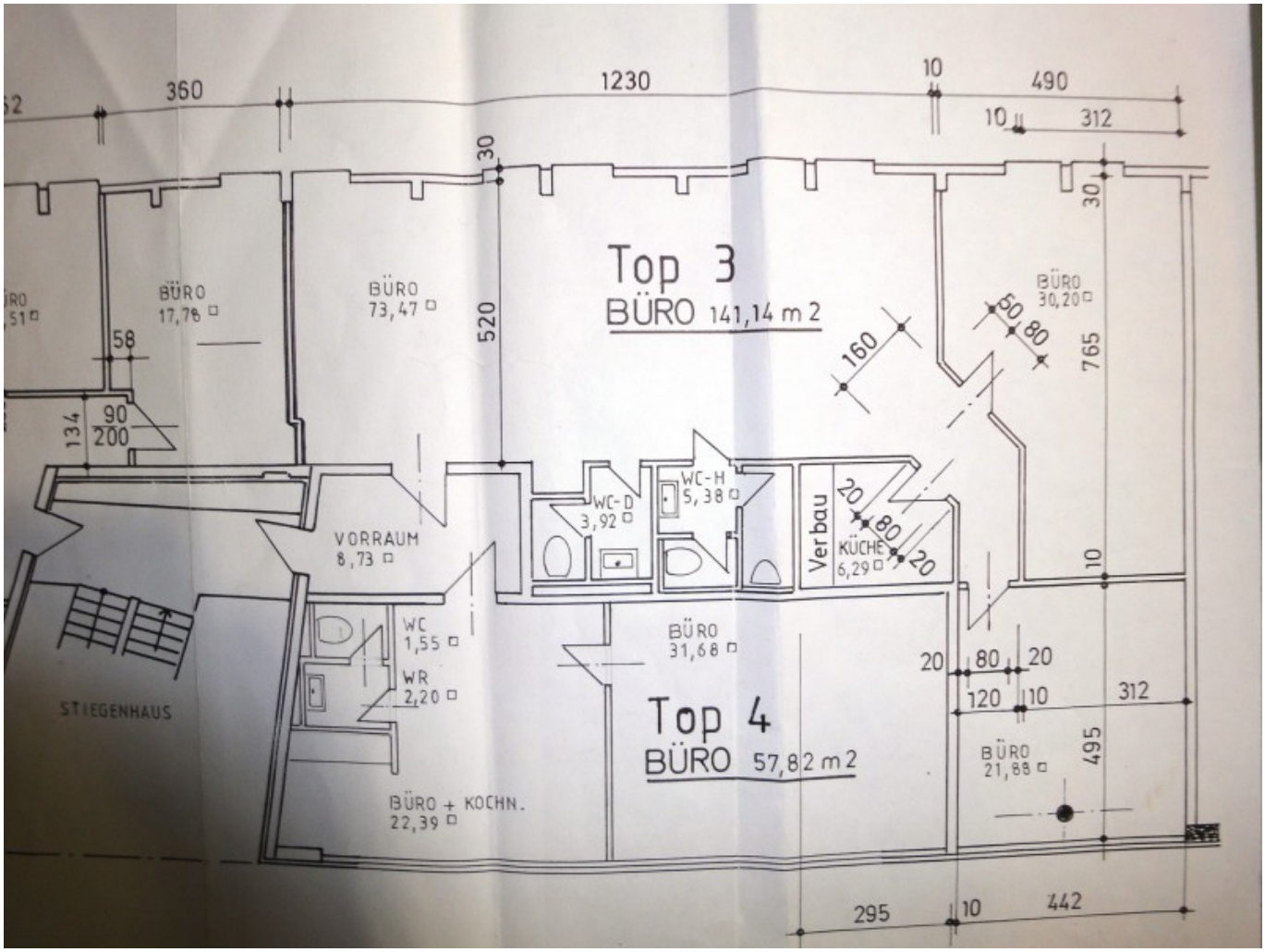


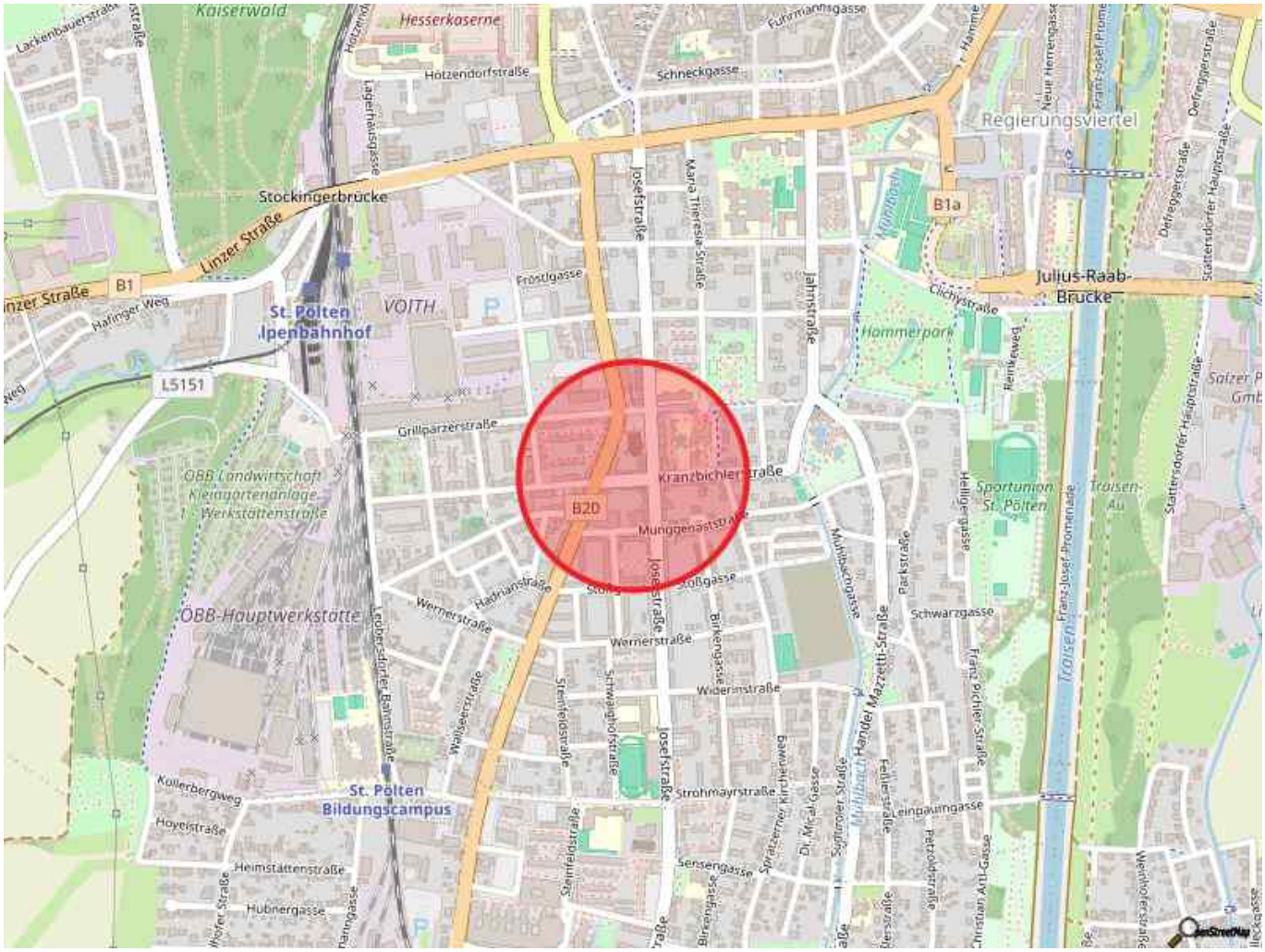









360
1230
10
490
10
312
30
30
Top 3
BÜRO 141,14 m2
BÜRO
17,76
BÜRO
73,47
520
BÜRO
30,20
58
160
50
80
765
134
90
200
WC-D
3,92
WC-H
5,38
Verbau
20
80
20
KÜCHE
6,29
VORRAUM
8,73
10
WC
1,55
WR
2,20
BÜRO
31,68
20
80
20
120
10
312
STIEGENHAUS
Top 4
BÜRO 57,82 m2
BÜRO
21,88
495
BÜRO + KOCHN.
22,39
295
10
442


Kaiserwald
Hesserkaserne
Hotzendorfstraße
Schneckgasse
Regierungsviertel
Stockingerbrücke
Linzer Straße
B1
B1a
Josefstraße
Julius-Raab-Brücke
Hafinger Weg
St. Pölten Ipenbahnhof
VOITH
Hammerpark
L5151
Grillparzerstraße
Kranzbichlerstraße
B20
Sportunion St. Pölten
Traisen-Au
ÖBB Landwirtschaft Kleingartenanlage 1 - Werkstättenstraße
Munggenaststraße
ÖBB-Hauptwerkstätte
Hadriansstraße
Werner Straße
Stoßgasse
Schwarzgasse
Parkstraße
Widerinstraße
Leobersdorfer Bahnstraße
Kollerbergweg
St. Pölten Bildungscampus
Hoyerstraße
Heimstättenstraße
Hubnergasse
Strohmayrstraße
Sensengasse
Traisen
Franz-Josef-Promenade

Objektbeschreibung

Moderne und sofort beziehbare Büroeinheit mit ca. 142,64 m² Nutzfläche im südlichen Stadtbereich in einem architektonisch hervorstechenden Gebäude. Die Erreichbarkeit ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch für den Individualverkehr hervorragend geeignet.

Lage:
Die Lagequalität ist hervorragend! In nur wenigen Gehminuten sind die Innenstadt sowie auch der Bahnhof gut erreichbar. Auch die grüne Lunge, der Stadtwald (oder auch Kaiserwald), sowie diverse Parks sind für eine kleine Auszeit sehr gut erreichbar.
In dieser zentralen Lage bietet der Standort aber auch ausreichend Stellplätze für PKWs sowie auch diverse Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe. Innerhalb weniger Minuten gelant man zur Autobahnauffahrt Nord.

Büro:
In diesem architektonisch einzigartigen Gebäude mit großzügiger Verglasung sowie Kühlungs- und Beschattungsmöglichkeiten gelangt eine Einheit mit nachfolgender Raumaufteilung in die Verwertung:
Gang, 6 Räume, 2 Sanitärbereiche davon ist einer mit einer Wanne ausgestattet, sowie eine Teeküche und ein Abstellraum.

Raumprogramm und Ausstattung:
> EDV-Verkablung in allen Räumen
> Klimatisierung vorhanden
> Sonnenschutz-Jalousien vorhanden
> Parkettboden
> abgehängte Decke mit Einbauleuchten
> Damen- und Herren-Sanitärgruppe mit Toiletten und Waschräumen, bzw. Wanne

Vertragskonditionen:

1. Mietdauer:
Nach Vereinbarung. Eine Langfristige Mietdauer wird angestrebt.

2. Hauptmietzins:
EUR 1.141,12
wertgesichert zuzüglich Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer.

3. Monatliche Betriebskosten:
Betriebskosten: 210,61
Heizkosten EUR 175,70
jeweils netto zuzüglich 20 % USt.

Hinweis: Die Stromkosten werden direkt zwischen dem Mieter und dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

4. Nebenkosten bei Vertragsabschluss:
a) Kaution: EUR 4.900,00
b) Vergebührung: abhängig von vereinbarter Mietdauer
c) Vermittlungsprovision 3 Brutto-Monatsmieten zuzüglich 20 % USt.

Parken:
Parkplätze sind auf öffentlichem Gut und in der Nähe (vor der Kirche) vorhanden bzw. können gegen separate Vereinbarung auf der Nachbarliegenschaft (Pfarre St. Josef) angemietet werden.

Verfügbarkeit:
Das Objekt ist bestandfrei und zum sofortigen Bezug geeignet.

Energieausweis:
Ausstellungsdatum: 20.03.2019
Heizwärmebedarf (HWB): 57,32 kWh/m²a (Klasse C)
Gesamtenergieeffiziensfaktor (fGEE): 1,438 (Klasse C)

Objektnummer: 5766
Bitte halten Sie diese Nummer bei Fragen, bzw. für Auskünfte bereit.

Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:
Wir weisen darauf hin, dass zur Vermieterin aufgrund ständiger Geschäftsbeziehung (regelmäßige Zusammenarbeit und wiederkehrende Beauftragung) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Besichtigungen und weitere Informationen:
Gerne stehen wir Ihnen für weitere Detailfragen und unverbindliche Besichtigungen zur Verfügung.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte 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. 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.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.