

## Großzügiges Büro zwischen Bahnhof und Landesregierung!



Raum (2)

**Objektnummer: 202/07431**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Nutzfläche:</b>	220,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.207,20 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.543,57 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	295,76 €
<b>USt.:</b>	367,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



### **Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

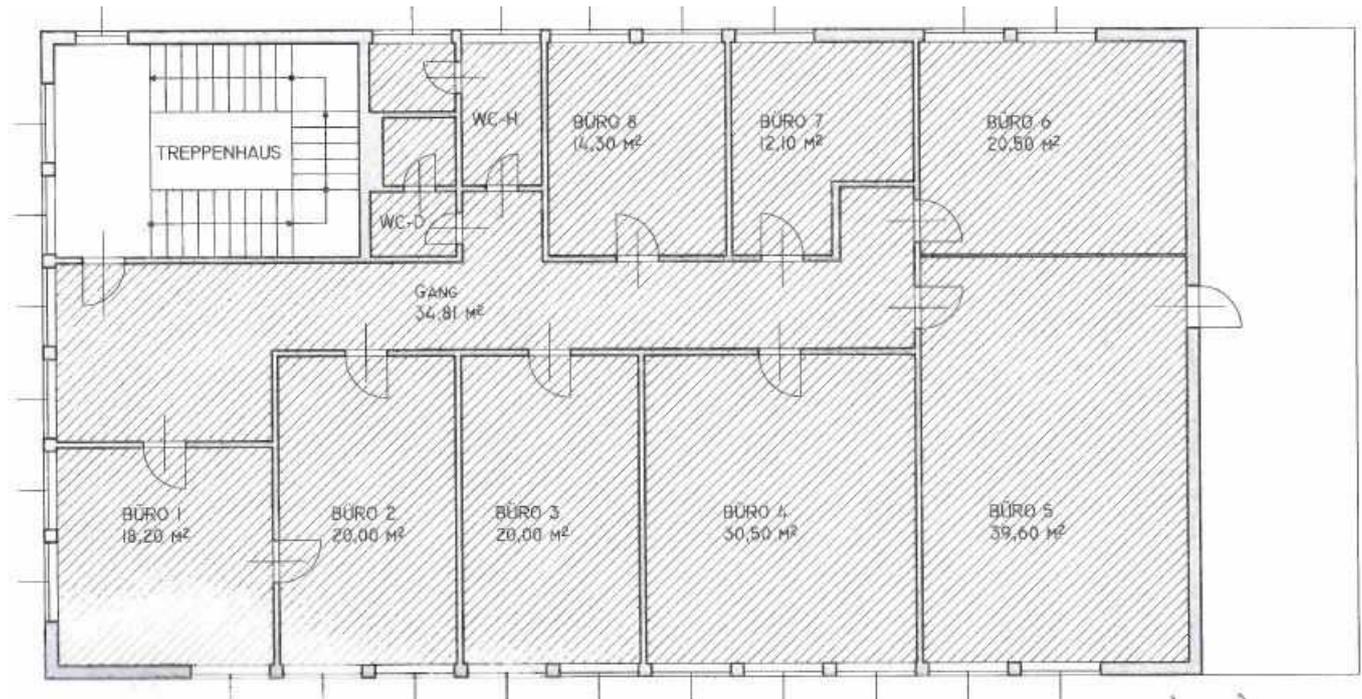














## Objektbeschreibung

### Großzügiges Büro zwischen Bahnhof und Landesregierung!

#### Größe und Raumaufteilung:

Das im 1. Obergeschoß (ohne Lift) gelegene Büro hat ein unverbindliches Ausmaß von ca. 220 m<sup>2</sup>, bestehend aus:

Vorraum, 8 Büroräume, 2 WC mit Waschräumen und Terrasse.

#### Kfz-Abstellplätze:

Dem Büro sind **4 Kfz-Stellplätze** zugeordnet.

#### Beheizung:

Die Beheizung des Büros erfolgt mittels Gas-Zentralheizung.

#### Monatliche Kosten:

**Die monatliche Miete von EUR 2.207,20 beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer.** Zudem ist ein Heizkosten- und Warmwasserkonto von monatlich EUR 273,41 zzgl. USt. vorgeschrieben. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

#### Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird auf einen **unbestimmten Zeitraum (unbefristet) abgeschlossen**. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres (Kündigungsverzicht) unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten möglich.

#### Nebenkosten:

Kautions: EUR 7.800,00

Vergebührung: je nach vereinbarter Vertragsdauer

Vermittlungsprovision: 3 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20 % USt.

#### Verfügbarkeit:

Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung.

#### Besichtigung:

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.

#### Energieausweis:

Die Erstellung eines Energieausweis wurde bereits beauftragt und wird nachgereicht sobald dieser vorliegt.

#### Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter aufgrund ständiger Geschäftsbeziehung (regelmäßige Zusammenarbeit und wiederkehrende Beauftragung) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Objektnummer: 7431**

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

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.