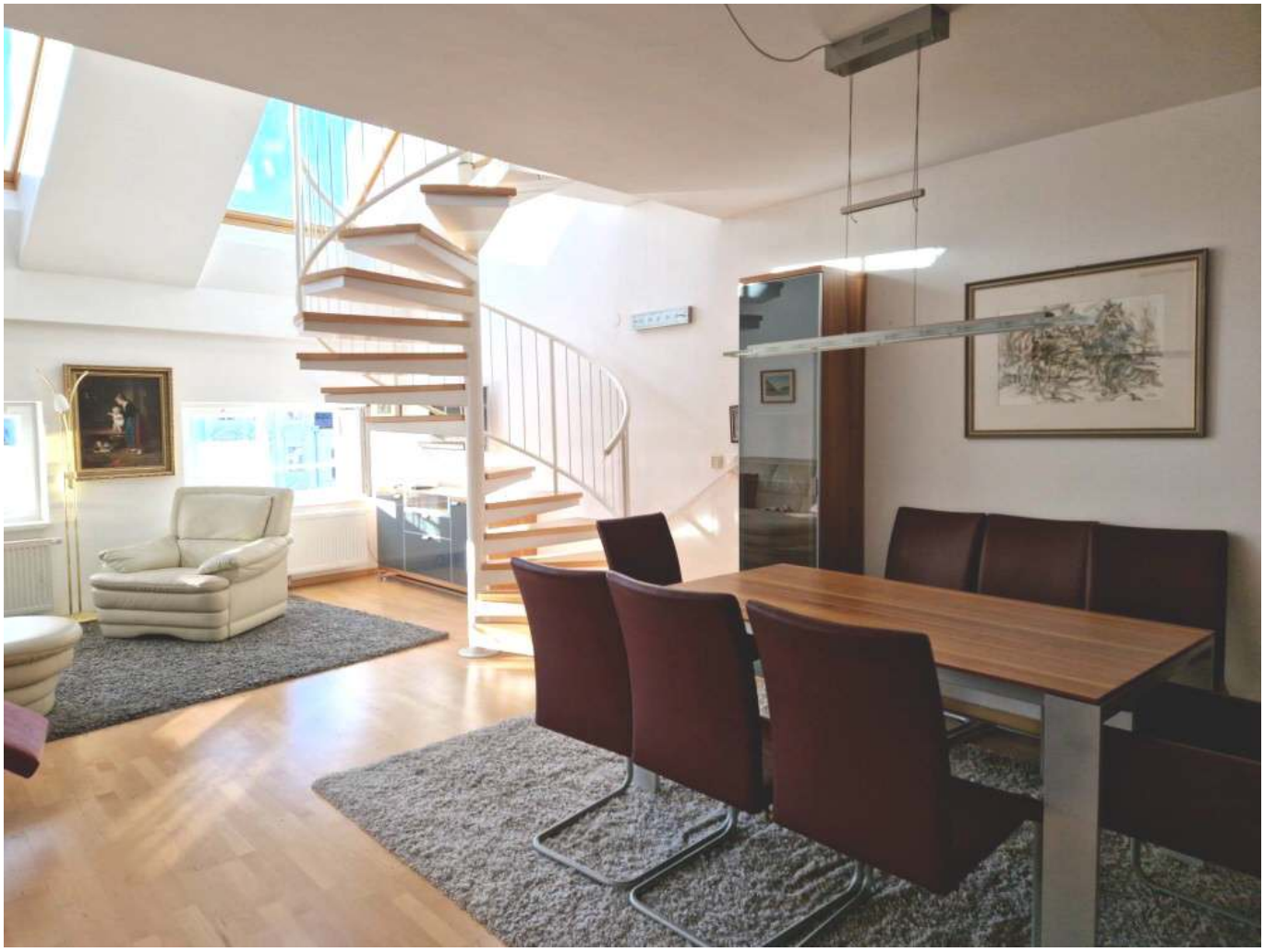
Modernes Büro/Studio in der Innenstadt!



Wohnküche

Objektnummer: 202/07470

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	136,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.968,00 €
Kaltmiete (netto)	1.400,00 €
Miete / m²	10,23 €
Betriebskosten:	240,00 €
USt.:	328,00 €

Provisionsangabe:

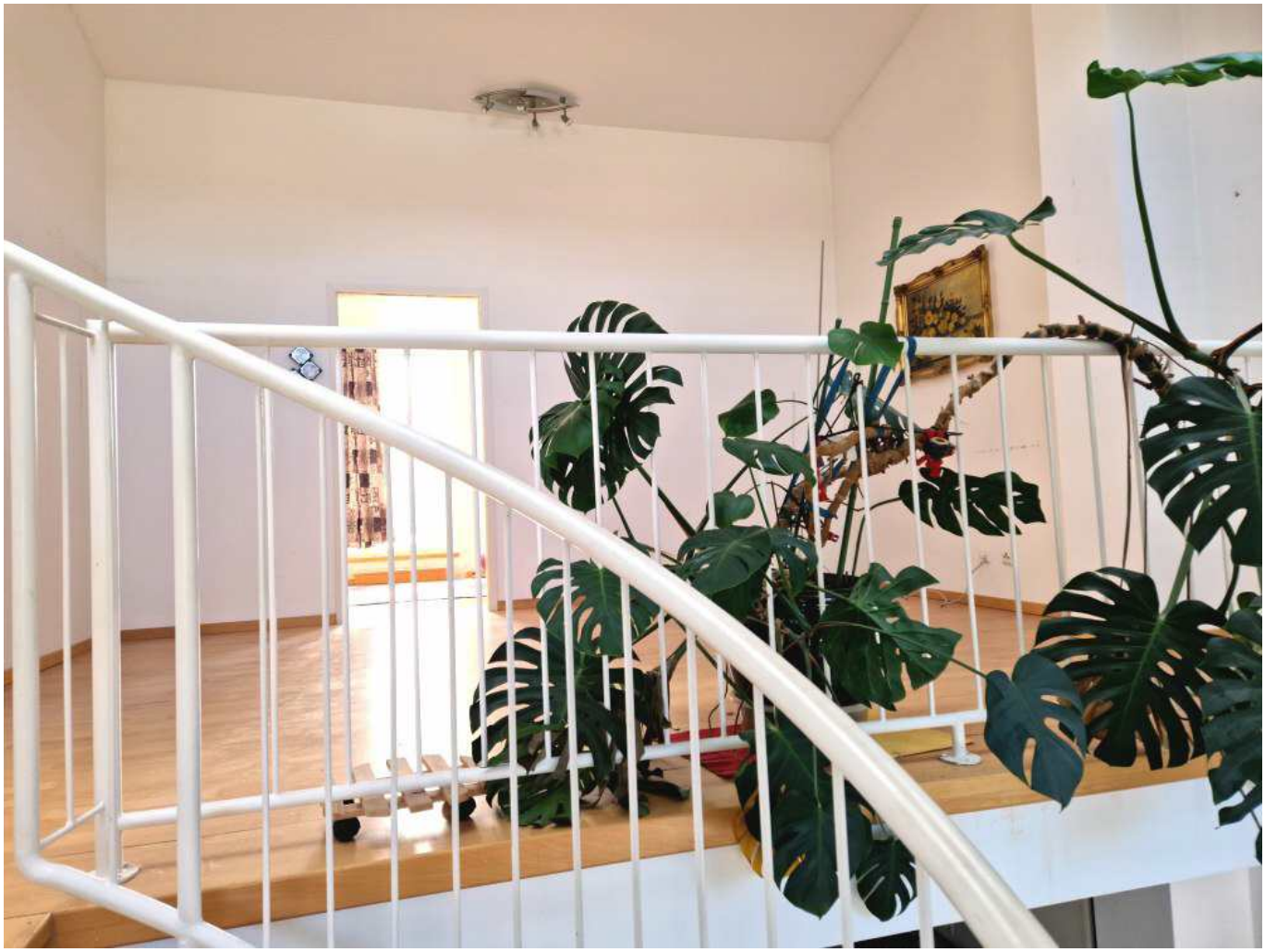
3 BMM

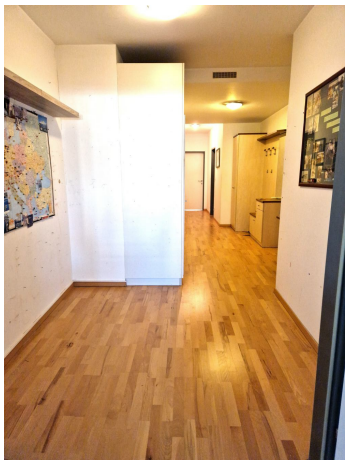
Ihr Ansprechpartner

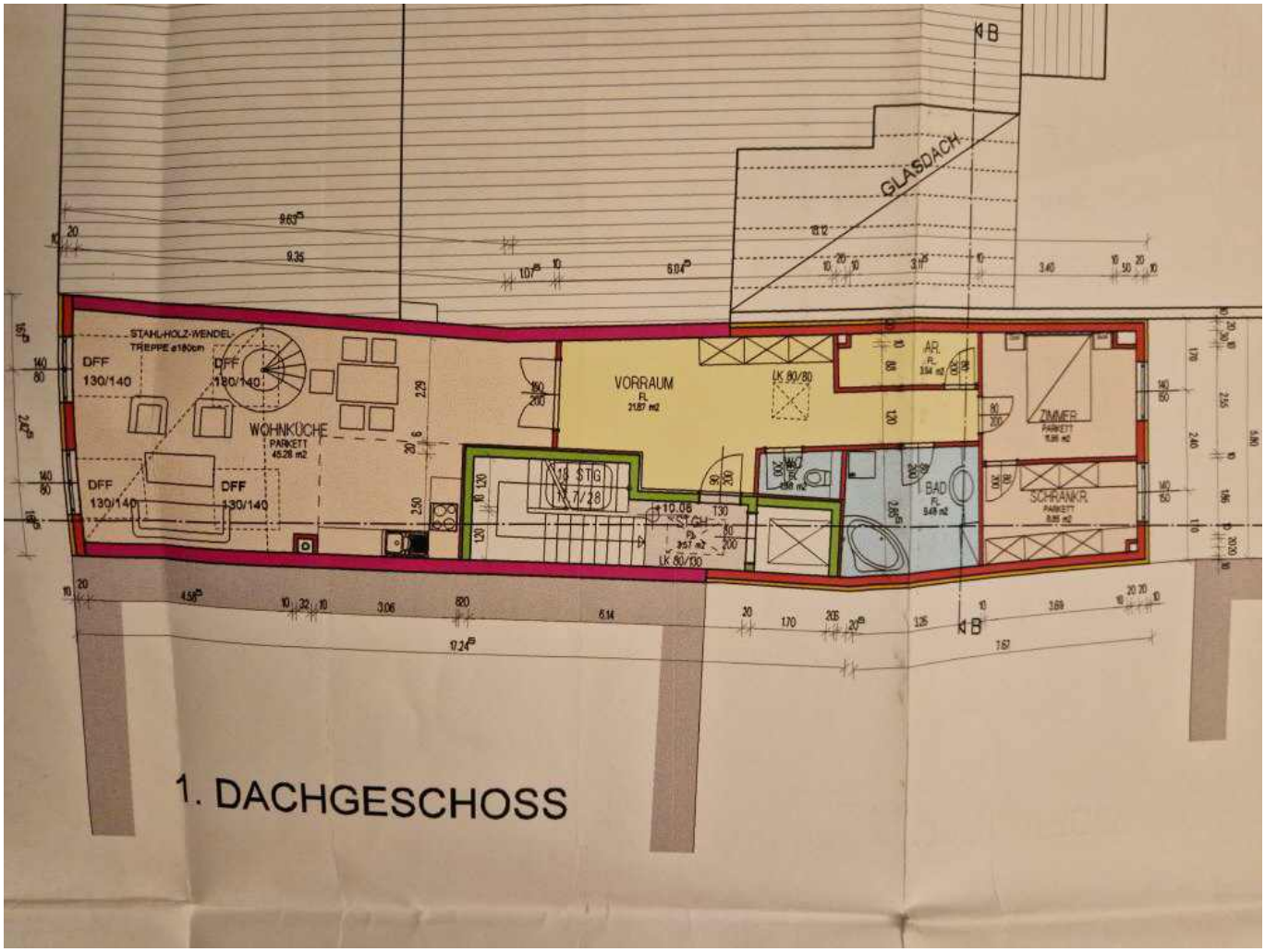
Gregor LAMP

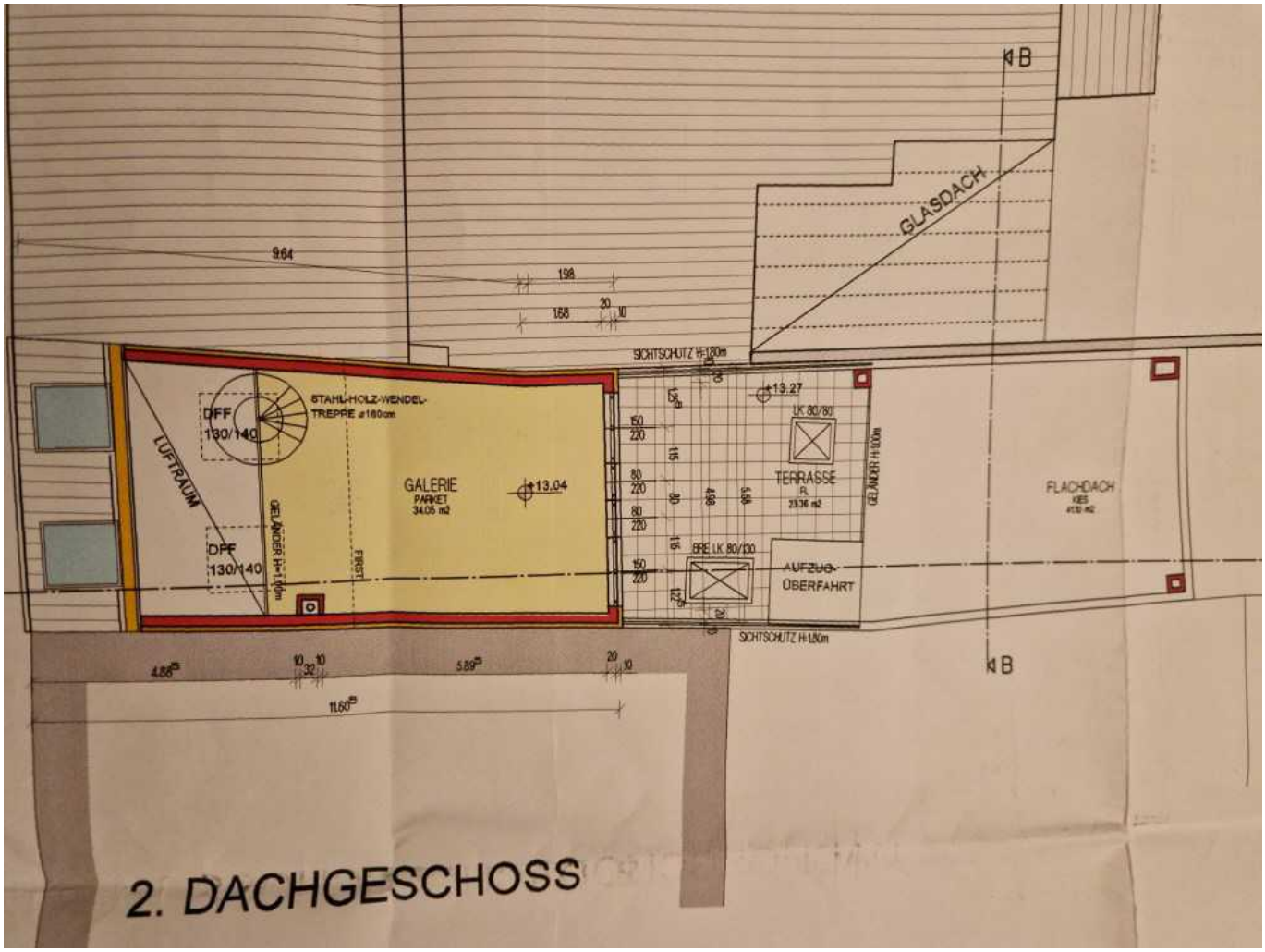
Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

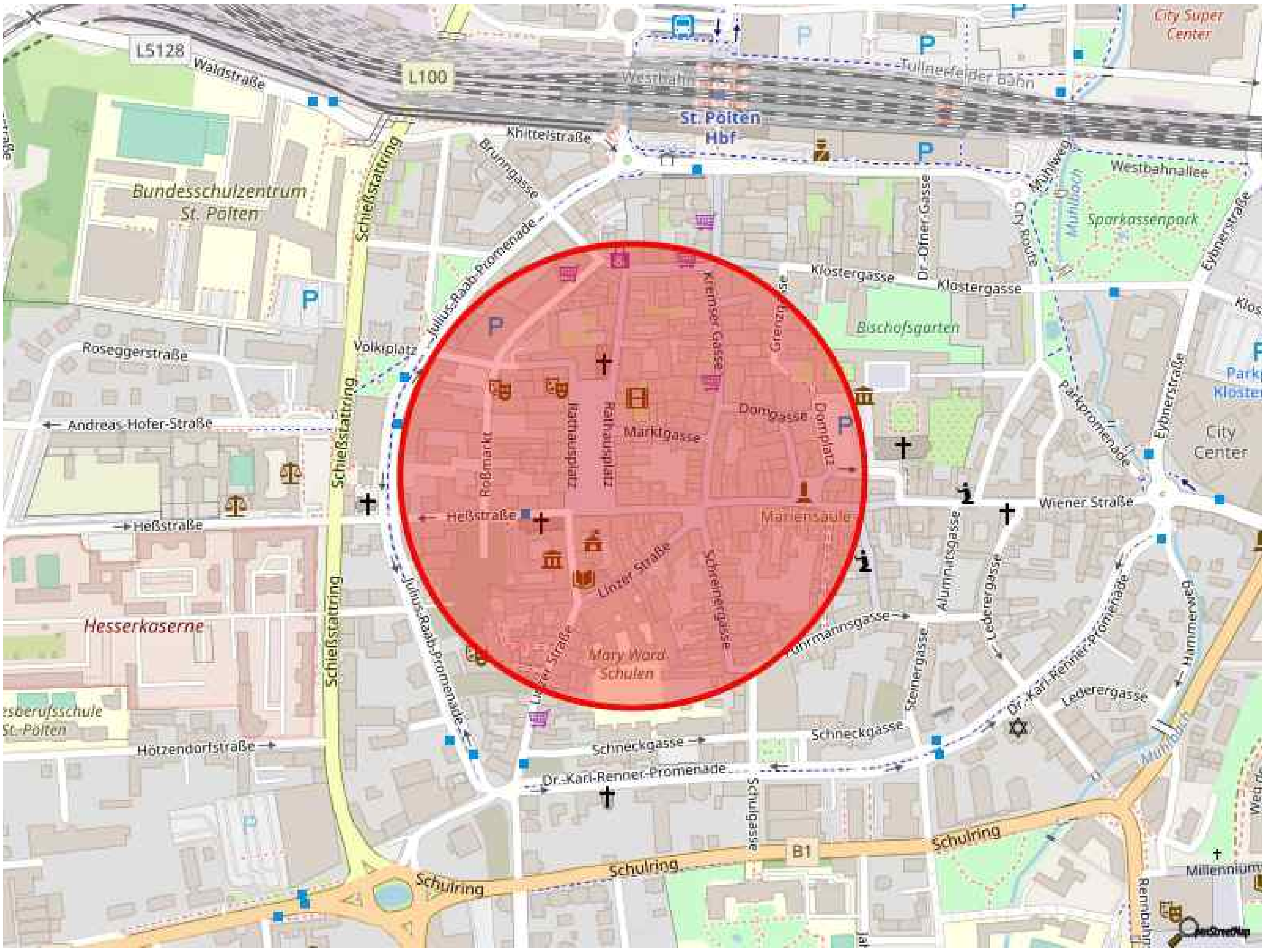
T +43/2742/352438 54
H +43/660/507 90 96
F +43/2742/352438 - 3






GLASDACH
STAHL/HOLZ-WENDEL-
TREPPE ø180cm
DFF
130/140
DFF
130/140
WOHNKÜCHE
PARKETT
45.28 m2
DFF
130/140
DFF
130/140
VORRAUM
FL.
21.87 m2
LK 80/80
AR.
FL.
3.94 m2
ZIMMER
PARKETT
BAD
FL.
5.49 m2
SCHRANKR.
PARKETT
LK 80/130
1. DACHGESCHOSS


B
GLASDACH
9.64
198
188
20
10
SICHTSCHUTZ H=1.80m
DFF
130/140
STAHL-HOLZ-WENDEL-
TREPPE ø160cm
LUFTRAUM
GALERIE
PARKET
34.05 m2
+13.04
GELÄNDER H=1.00m
FIRST
DFF
130/140
+13.27
LK 80/80
TERRASSE
FL
23.36 m2
GELÄNDER H=1.00m
FLACHDACH
KIES
BRE LK 80/130
AUFZUG
ÜBERFAHRT
SICHTSCHUTZ H=1.80m
4.86
10
32
10
5.89
20
10
11.60
B
2. DACHGESCHOSS


St. Pölten Hbf
Westbahn
Tullnerfelder Bahn
City Super Center
L5128
L100
Waldstraße
Kittelstraße
Brunngasse
Julius-Raab-Promenade
Bundesschulzentrum St. Pölten
Schießstattring
Roseggerstraße
Völkiplatz
Andreas-Hofer-Straße
Heßstraße
Hesserkaserne
Hötzendorfstraße
Roßmarkt
Rathausplatz
Marktgasse
Kremser Gasse
Domgasse
Domplatz
Klostergasse
Dr.-Ofner-Gasse
Bischofsgarten
Linzer Straße
Schreinergasse
Mariensäule
Mary Ward Schulen
Schneckgasse
Dr.-Karl-Renner-Promenade
Schulgasse
Schulring
B1
Westbahnallee
Sparkassenpark
City Center
Wiener Straße
Parkpromenade
Eybnerstraße
Alumnatsgasse
Ledererstraße
Lederergasse
Steinergasse
Hammerweg
Millennium

Objektbeschreibung

Modernes Büro/Studio in der Innenstadt!

KURZBESCHREIBUNG: sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, hervorragende Individualverkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur im nahen Umkreis, **direkt am Rathausplatz, sonnige Dachterrasse ca. 62 m2;**

DETAILBESCHREIBUNG:

Lage:
Das Haus befindet **sich direkt im Zentrum von St.Pölten am Rathausplatz**. Besonders erwähnenswert ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sowohl in öffentlicher als auch privater Hinsicht ist das Büro sehr gut gelegen. Diese gute Lage spiegelt sich auch auf den Bereich Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten wieder. Keine 2 Minuten Gehzeit entfernt befindet sich der St.Pöltner Hauptbahnhof und auch diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Meter entfernt.

Beschreibung/Raumaufteilung:
Das im **DG (Lift vorhanden)** befindliche Büro weist eine Gesamtnutzfläche von **ca. 136,90 m²** auf und gliedert sich wie folgt: Vorraum, Zimmer, Wohnküche, Galerie, Badezimmer, Terrasse, Abstellraum und WC.

Beheizung:
Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.

Monatliche Kosten:
Die **monatliche Miete von EUR 1.968,00 versteht sich inklusive Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer**. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Nebenkosten:
Als Nebenkosten gelten **die Kaution**, **die Vergebührung und die Vermittlungsprovision von 2 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20 % USt.**
Diese Beträge sind spätestens bei Vertragsunterzeichnung zu erlegen.

Vertragskonditionen:
Der Mietvertrag wird auf **einen Zeitraum von 4 - 5 Jahren befristet**.

Verfügbarkeit:
Das Objekt steht **ab 01.06.2024** zur Verfügung.

Besichtigung:

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Energiekennzahl:
Ein Energieausweis wurde bereits beauftragt und wird nach Erhalt nachgereicht.

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

Objektnummer: **7470**
Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

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.