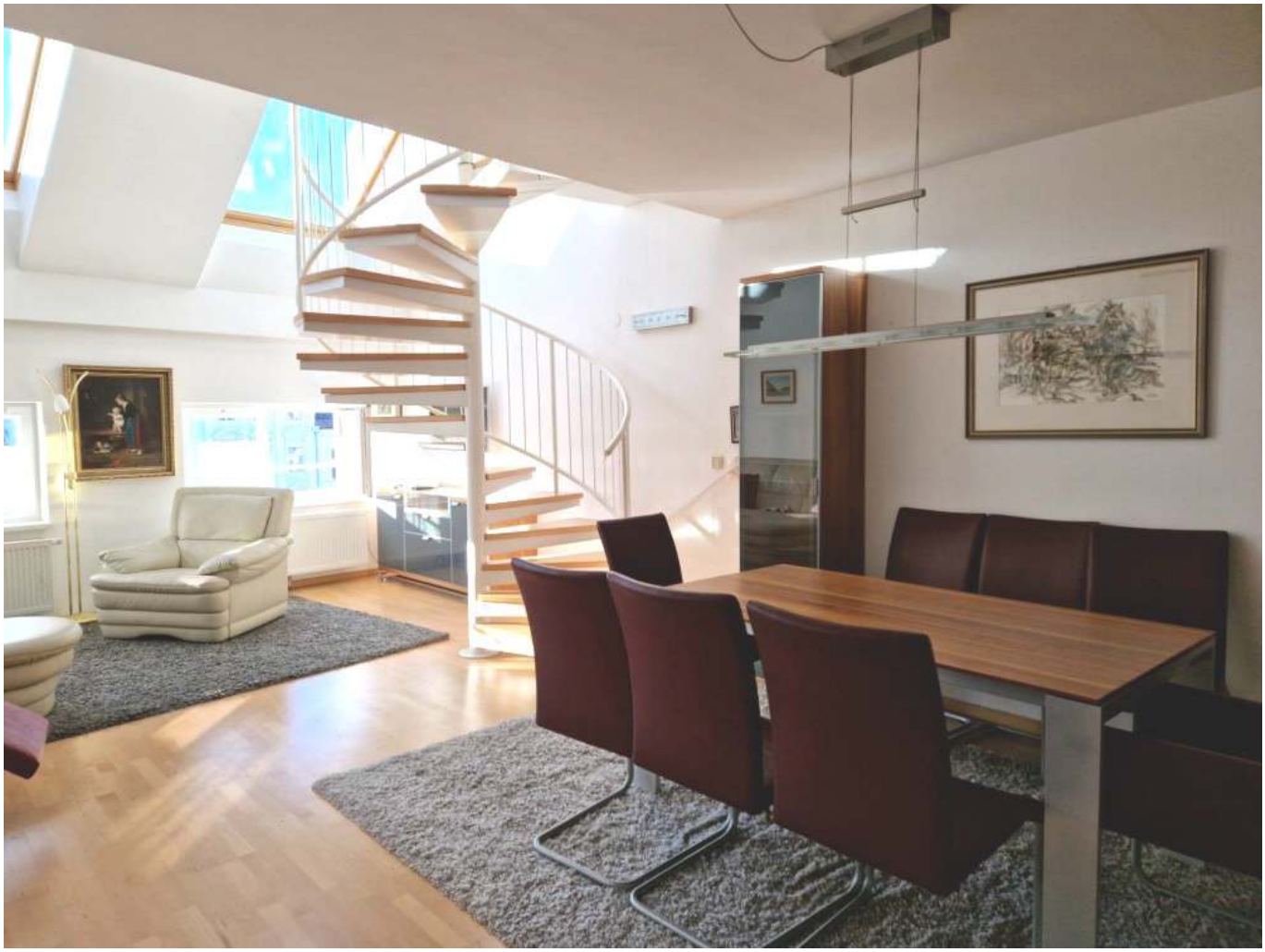
Modernes Büro/Studio in der Innenstadt!



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:

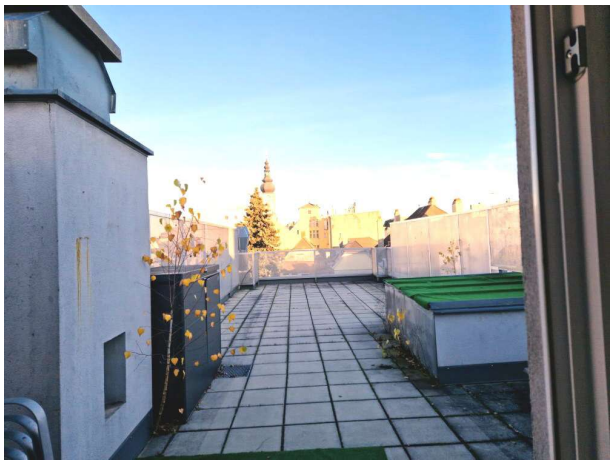
3 BMM

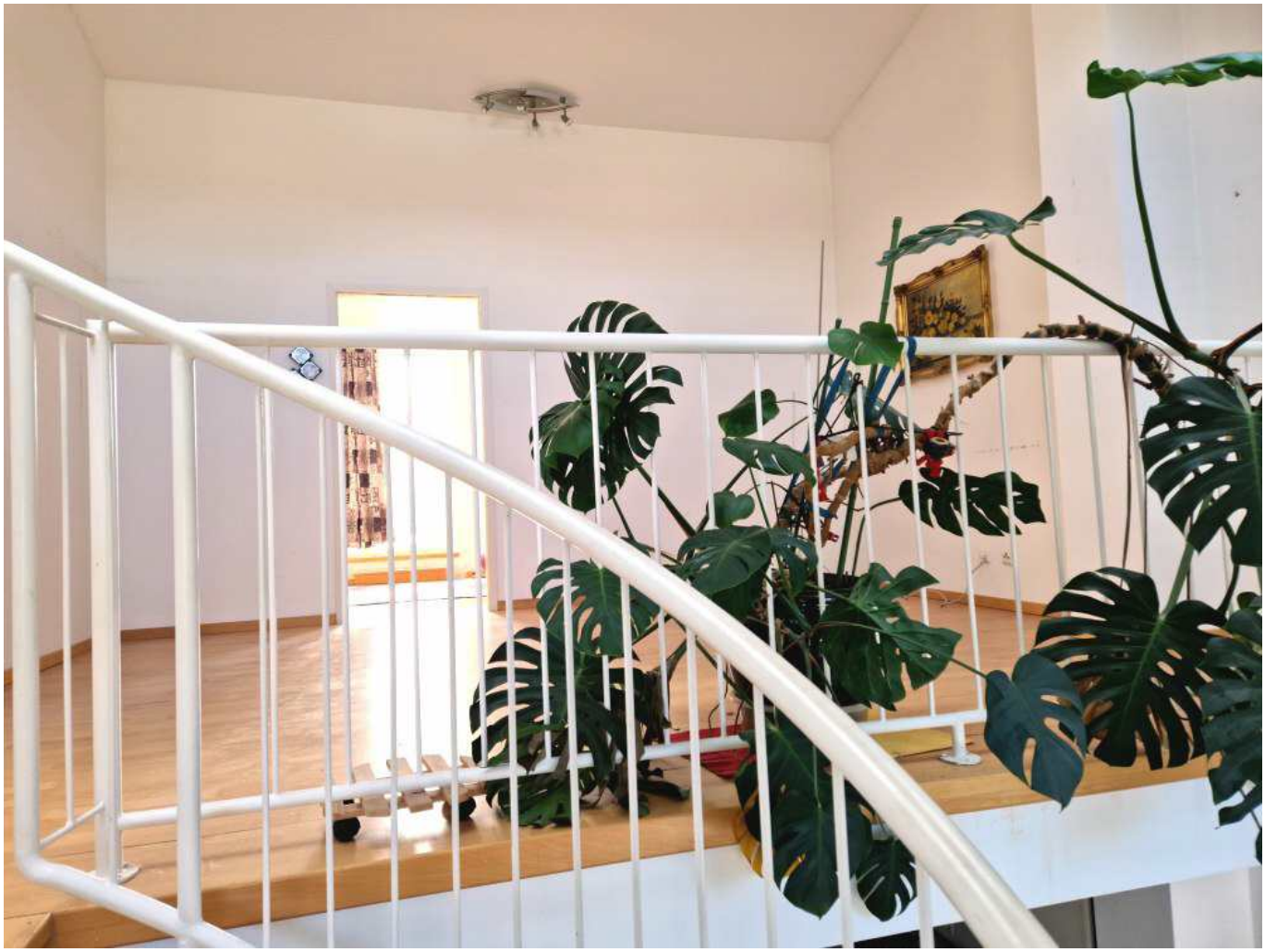
Ihr Ansprechpartner

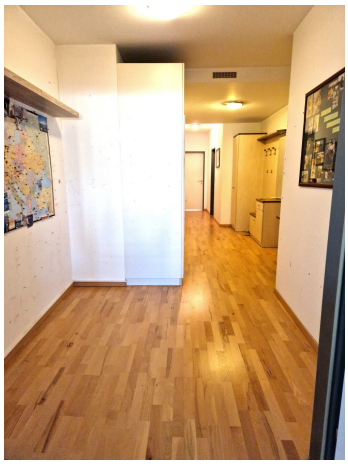
Gregor LAMP

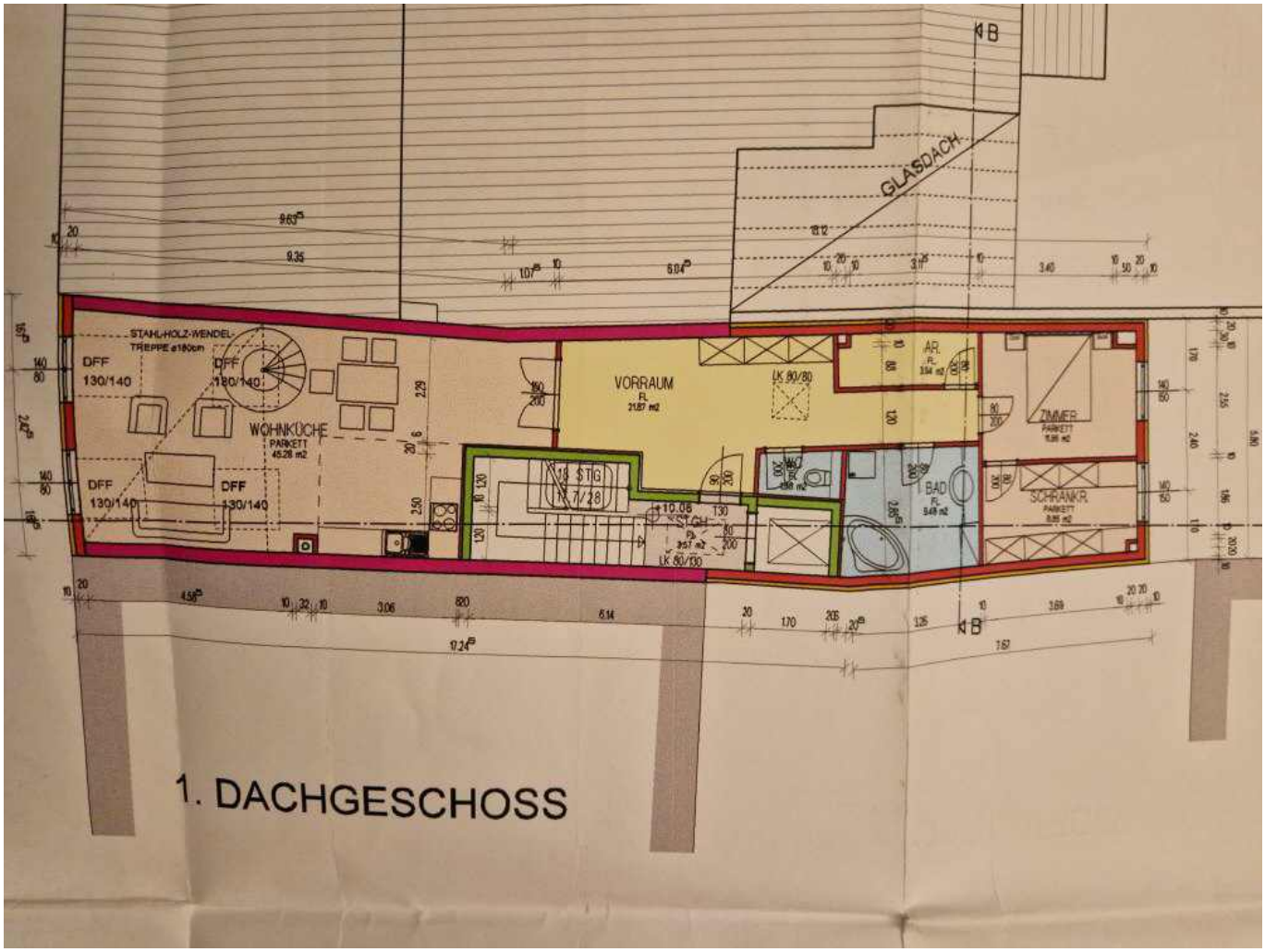
Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

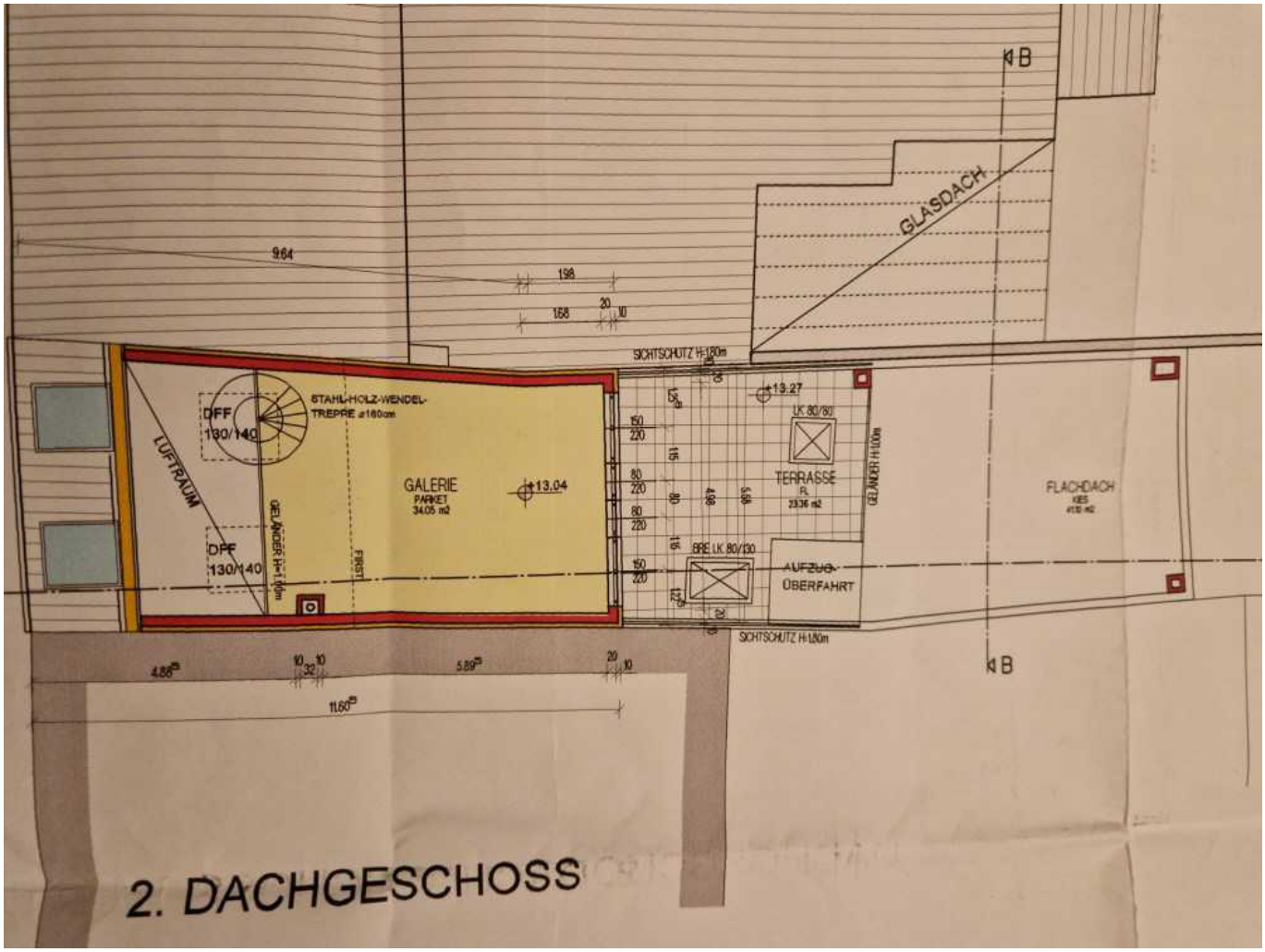
T +43/2742/352438 54
H +43/660/507 90 96
F +43/2742/352438 - 3

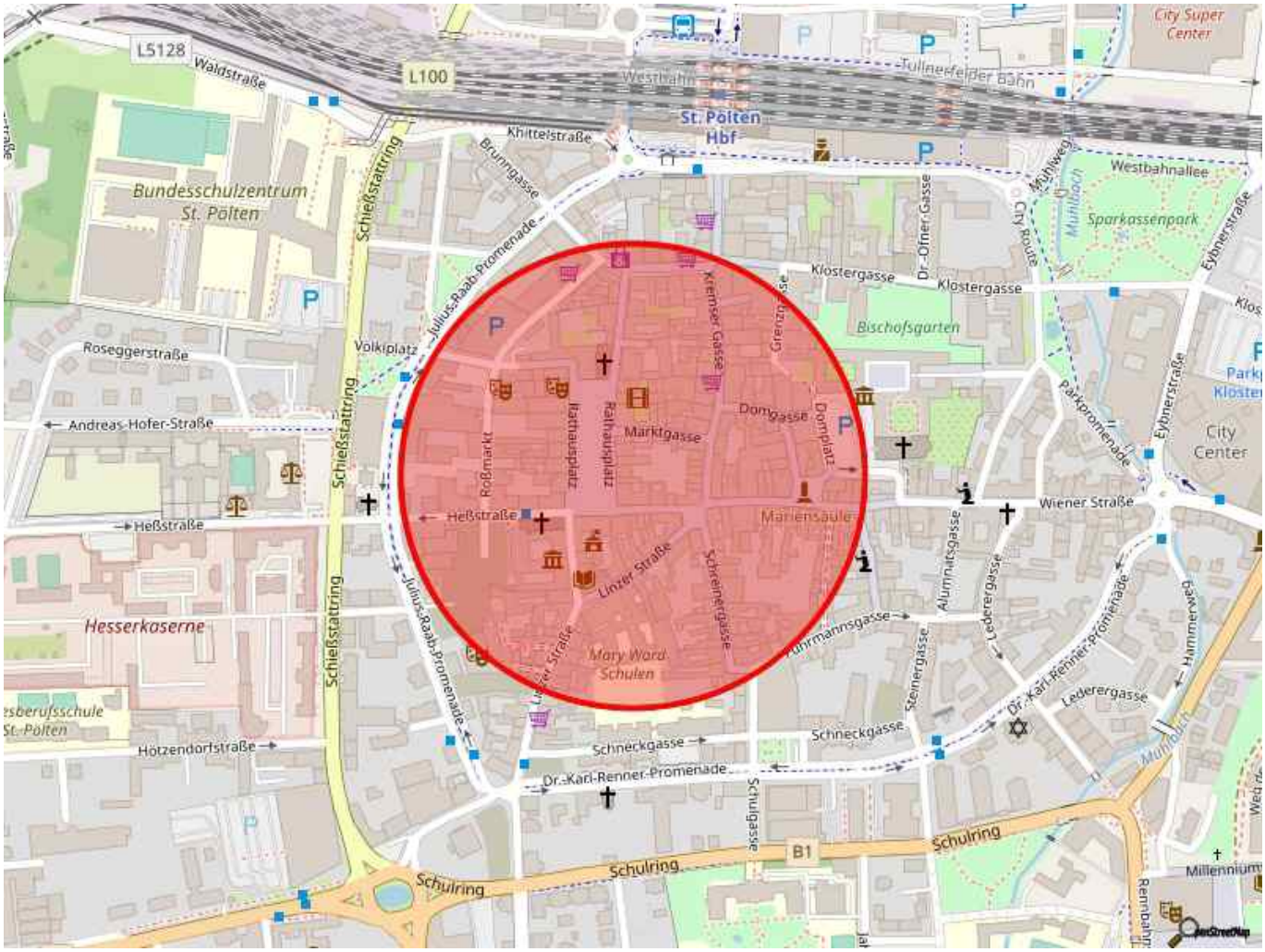







GLASDACH
STAHL/HOLZ-WENDEL-TREPPE ø180cm
DFF 130/140
WOHNKÜCHE
PARKETT
VORRAUM
FL
LK 80/80
AR.
ZIMMER
PARKETT
BAD
FL
SCHRANKR.
PARKETT
STIGH
LK 80/130
1. DACHGESCHOSS


B
GLASDACH
9.64
198
158
20
10
SICHTSCHUTZ H=1.80m
STAHL-HOLZ-WENDEL-
TREPPE ø160cm
DFF
130/140
LUFTRAUM
GALERIE
PARKET
34.05 m2
+13.04
DFF
130/140
GELÄNDER H=1.00m
FIRST
+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


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

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.