

## Großzügiges Altbau-Büro am Rande der Innenstadt!



Raum (2)

**Objektnummer: 202/02408**

**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>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	133,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 150,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,44
<b>Gesamtmiete</b>	1.297,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	700,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	5,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	381,25 €
<b>USt.:</b>	216,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

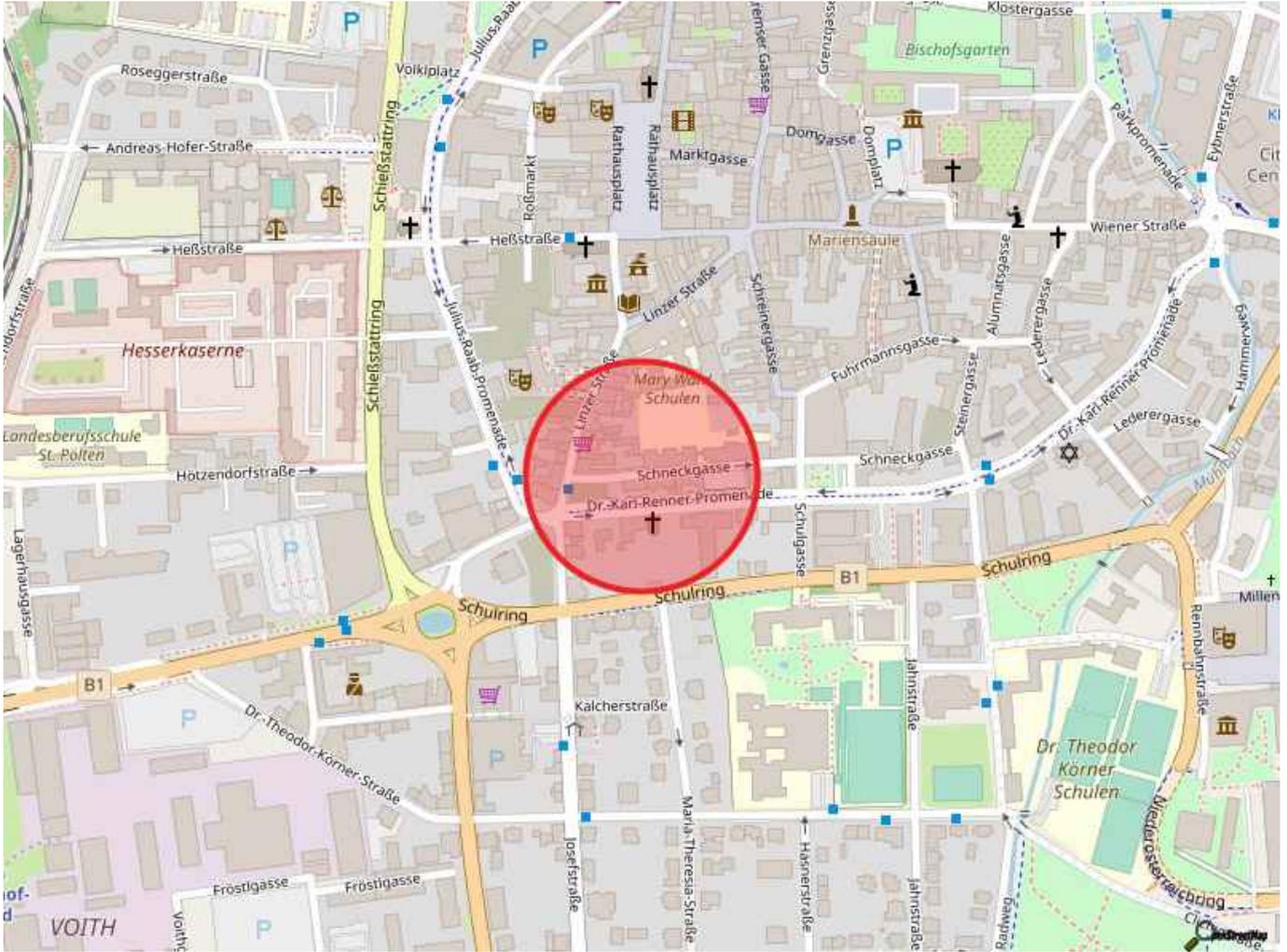
T +43 (0) 2742 352438 89

H +43 (0) 660 245 22 18









## Objektbeschreibung

### Großzügiges Altbau-Büro am Rande der Innenstadt!

#### Größe und Raumaufteilung:

Das im 1. Obergeschoß (ohne Lift) gelegene Büro hat ein unverbindliches Ausmaß von ca. 134 m<sup>2</sup>, bestehend aus:

Vorraum, 6 Büroräume, Abstellraum, Badezimmer mit WC sowie ein separates WC.

#### Beheizung:

Die Beheizung des Büros erfolgt mittels Fernwärme-Zentralheizung.

#### Monatliche Kosten:

Der angegebene monatliche Mietpreis beinhaltet den Hauptmietzins, die Betriebskosten sowie die gesetzliche Umsatzsteuer. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom und Heizung 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 (Kündungsverzicht) unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten möglich.

#### Nebenkosten:

Kaution: EUR 4.300,00

Vergebührung: je nach vereinbarter Vertragsdauer

Vermittlungsprovision: 3 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20 % USt.

#### Kfz-Abstellplätze:

Der Liegenschaft zugeordnet sind keine Kfz-Abstellplätze. Jedoch befinden sich in unmittelbarer Umgebung ausreichend Parkplätze in der gebührenpflichtigen Kurzparkzone.

#### Verfügbarkeit:

Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

#### Besichtigung:

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.

#### Energieausweis:

Heizwärmebedarf (HWB): 150,6 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse E)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 2,44 (Klasse D)

#### Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter aufgrund ständiger Geschäftsbeziehung

(regelmäßige Zusammenarbeit und wiederkehrende Beauftragung) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Objektnummer: 2408**

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