+ + + BÜROFLÄCHEN IN ZENTRALER INNENSTADTLAGE + + + ST. PÖLTEN + + +

Objektnummer: 1139936

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2007
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.702,99 m²
Heizwärmebedarf:	B 22,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaltmiete (netto)	22.545,21 €
Kaltmiete	27.994,78 €
Miete / m²	13,00 €
Betriebskosten:	5.449,57 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten (inkl. Heizung, Lift) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Provisionsangabe:

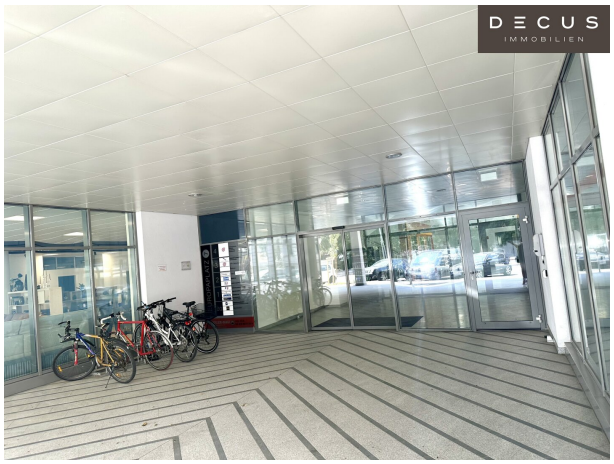
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

DECUS
IMMOBILIEN
Raiffeisen

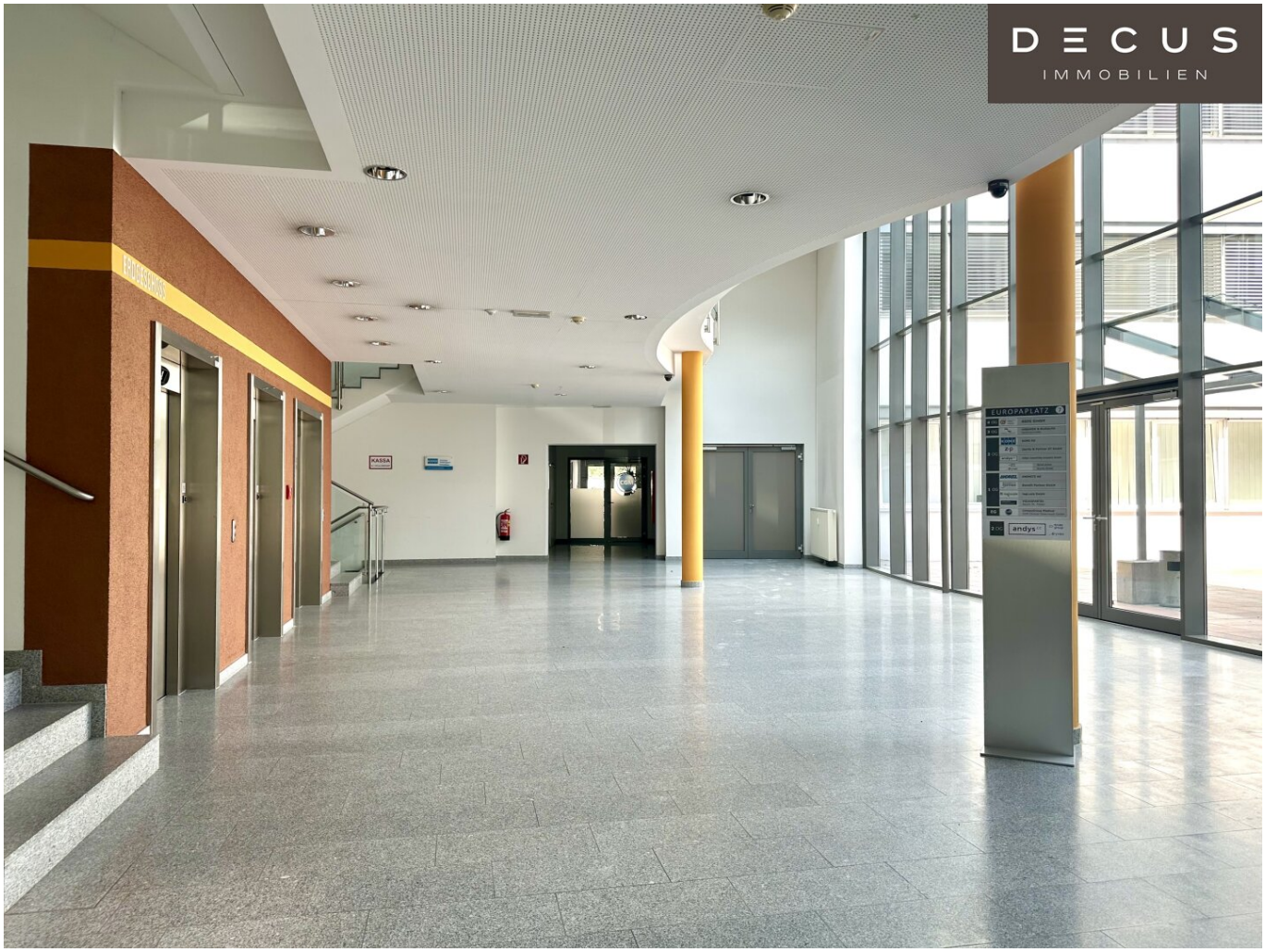

DECUS
IMMOBILIEN

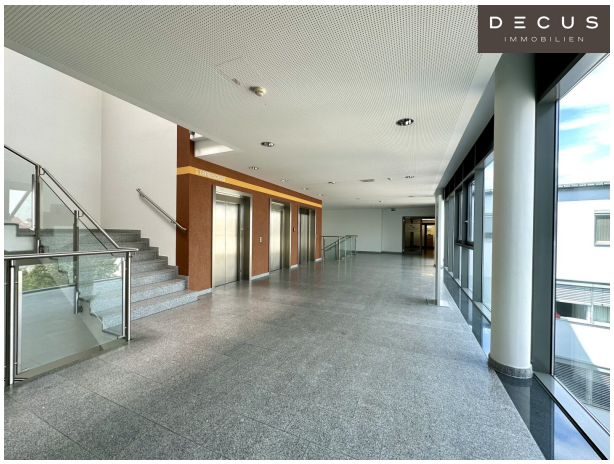
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
PUSH

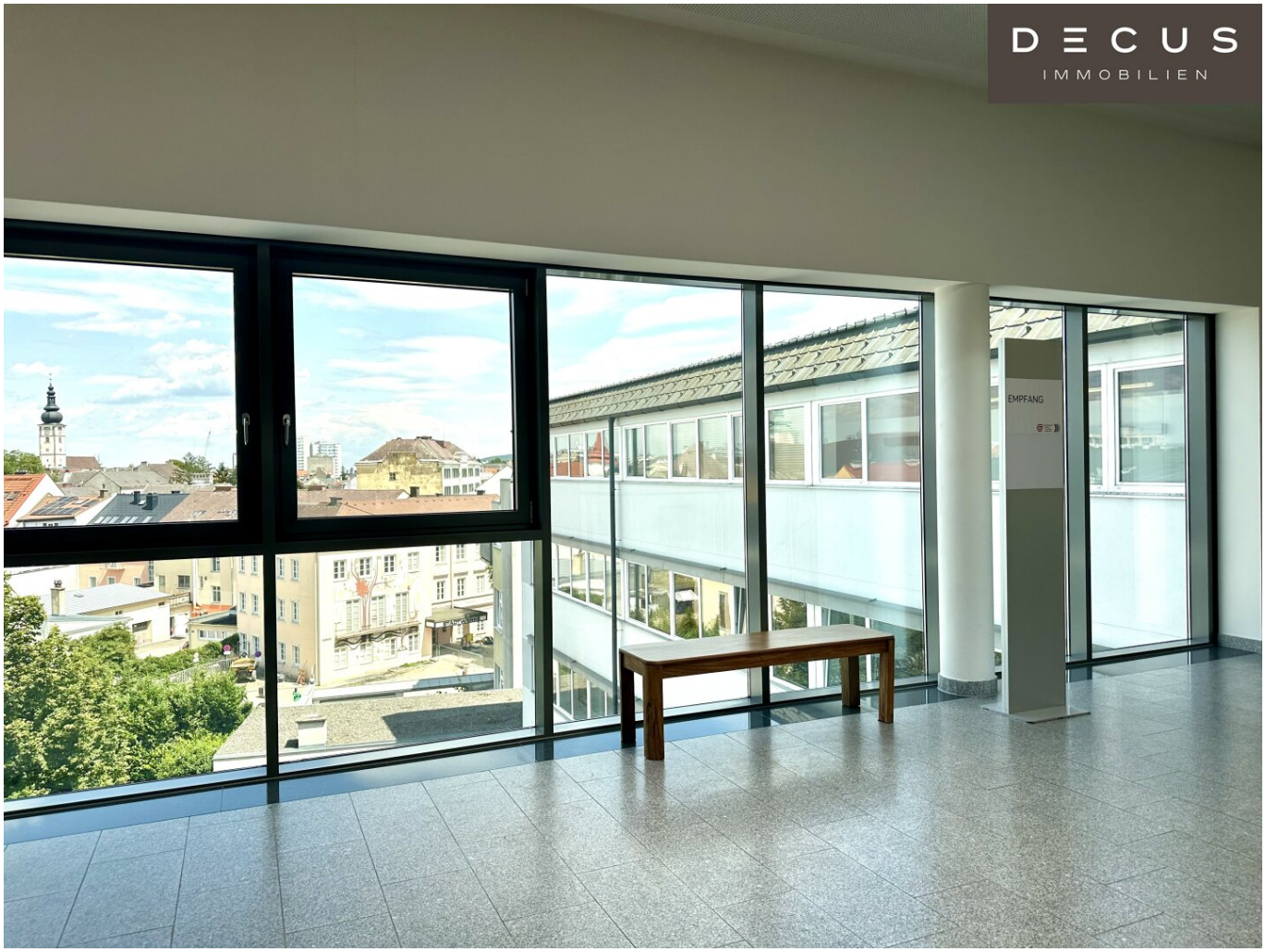
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

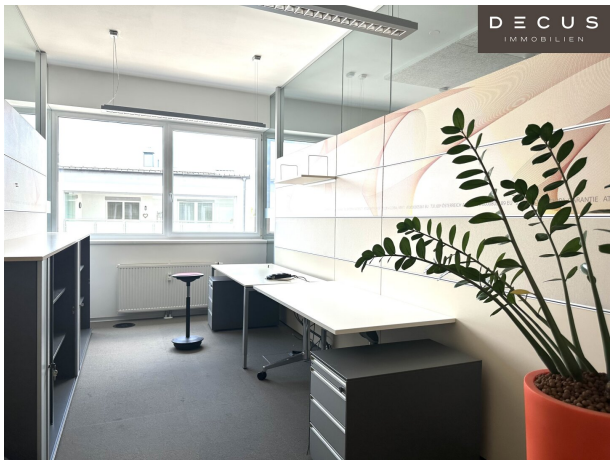

DECUS
IMMOBILIEN
KASSA
EUROPAPLATZ
andys

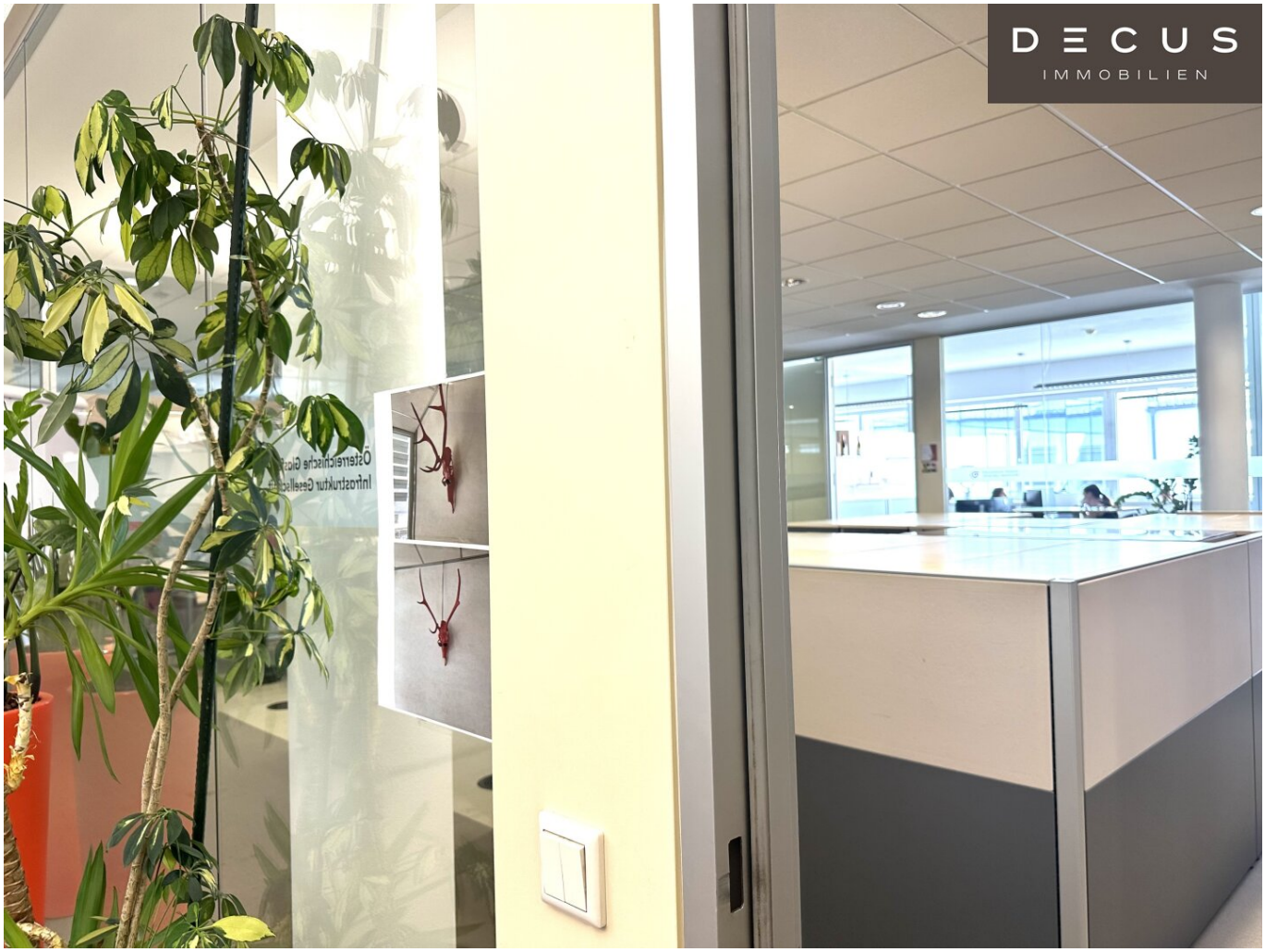

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

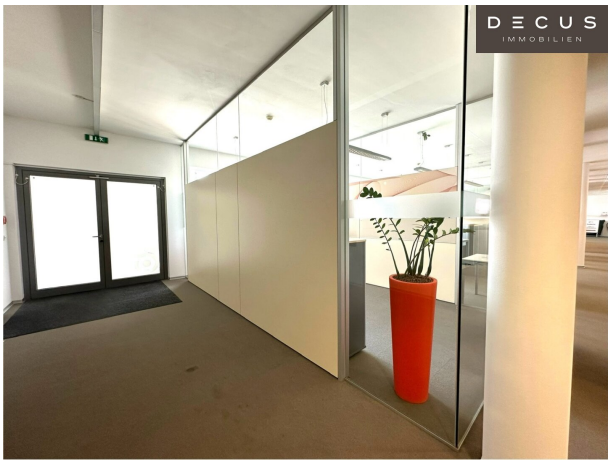

DECUS
IMMOBILIEN
EMPFANG

DECUS
IMMOBILIEN

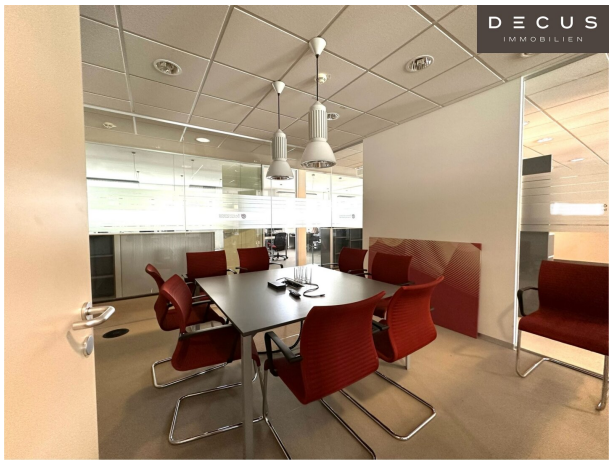

DECUS
IMMOBILIEN

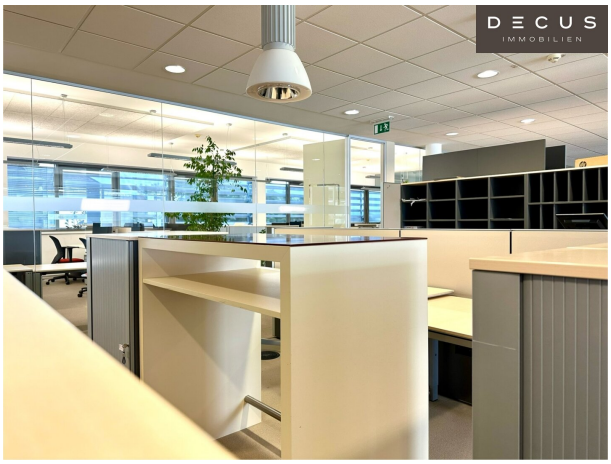

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

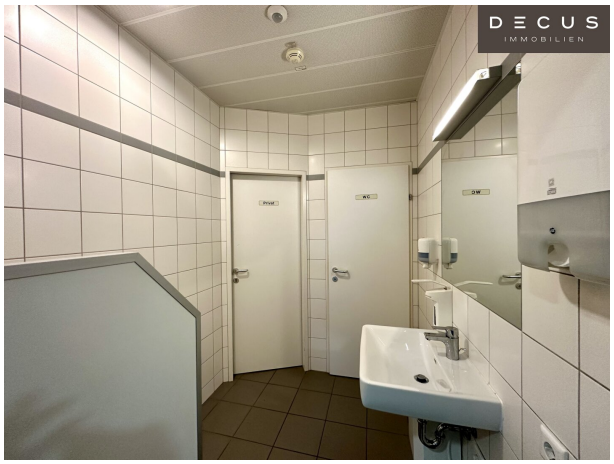

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

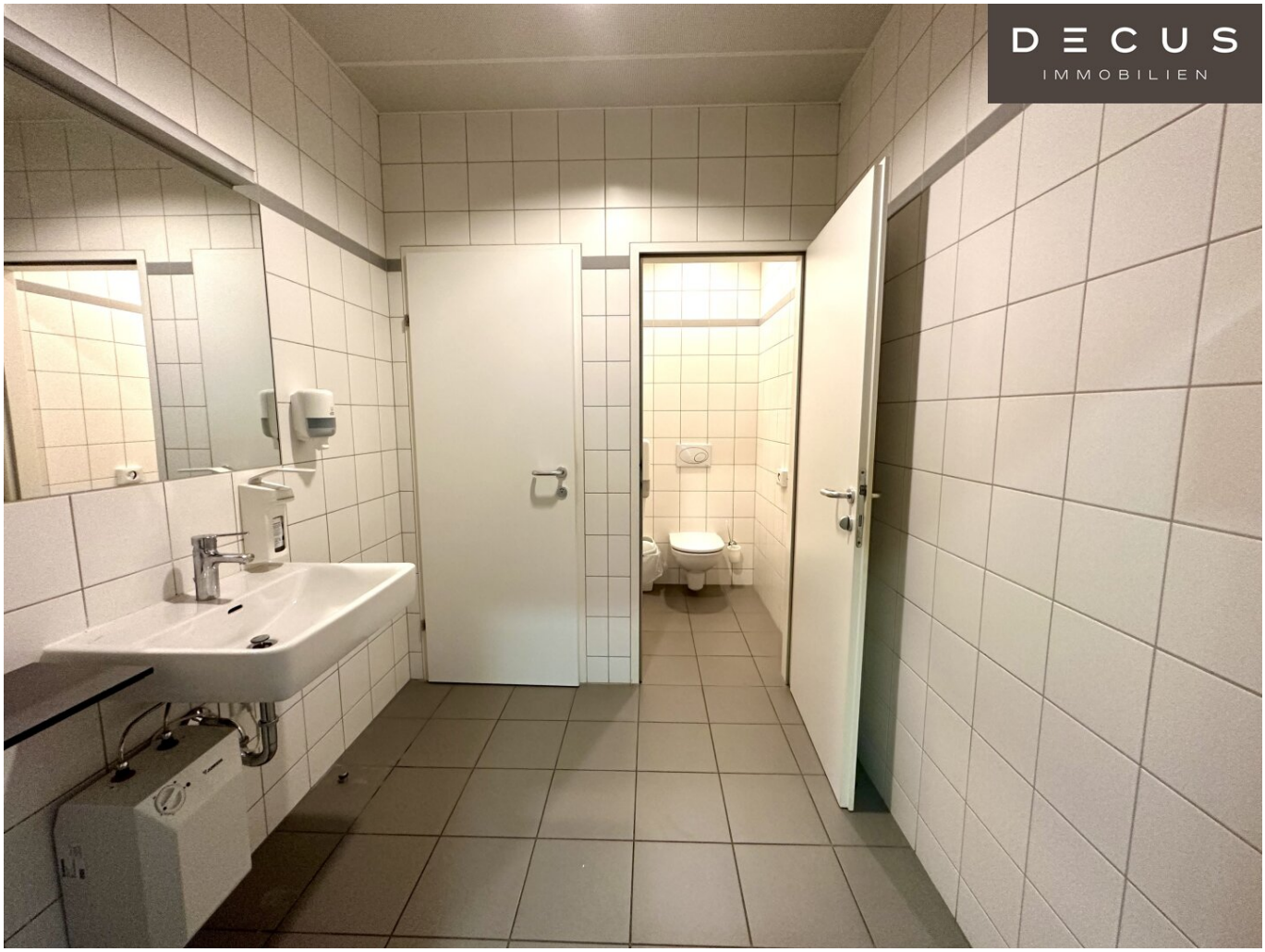

DECUS
IMMOBILIEN

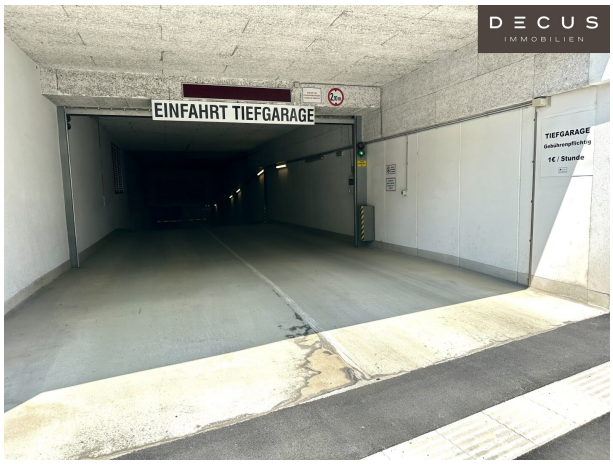

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN




EINFAHRT TIEFGARAGE
TIEFGARAGE
1€ / Stunde

DECUS
IMMOBILIEN
3.Obergeschoss
Maßstab:
0 1 2 3 m
AUFZUG
1600kg
2,40/1,40
AUFZUG
12PERS
AUFZUG
12PERS
20STG
17,50/30
T30
FIX
DK
RR
KIPP

DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die moderne und gut sichtbare Liegenschaft befindet sich in sehr zentraler Lage, wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt.

Sämtliche Nahversorger für den täglichen Bedarf sind in der Umgebung vorhanden und bestens zu erreichen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ein Einrichtungshaus und eine Fachmarktzeile entlang der Mariazeller Straße. Im nahen Umkreis gibt es zahlreiche Schulen.

Die beiden hellen und modern ausgestatteten Büroflächen sind **ab sofort** verfügbar.

Laufzeit: befristete Vermietung

Kaution: je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Flächenaufstellung:

Flächengröße, Büro | 3.OG: ca. 890,31 m²

Flächengröße, Büro | DG: ca. 812,68 m² inkl. ca. 88 m² Terrasse

insgesamt: ca. 1.702,99 m² inkl. Terrasse

Die Flächen im 3.OG und im DG können auch **getrennt angemietet** werden.

Ausstattung:

- öffenbare Fenster

- Hauskühlung, tlw. Kühlung via FanCoils
- CAT5e Verkabelung vorhanden
- Bodendosen
- Zentralheizung
- getrennte Sanitäreinheiten
- Dusche (3.OG)
- tlw. Glastrennwände
- Teppich-/Fliesenboden
- abhängte Spiegelrasterleuchten
- eingerichtete Teeküchen
- Sonnenschutz, manuelle Jalousien
- Personenlift
- **barrierefrei**
- **Büromöbel können übernommen werden**
- Fahrradabstellplatz im EG bei Haupteingang

- Innenhof im EG zur Allgemeinnutzung

- Innenfotos | beispielhaft beider Geschosse

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 22,7 kWh/m²

Stellplätze:

Hauseigene Tiefgarage

50 Stk. in der Garage verfügbar | € 90,00/Stellplatz/Monat/netto (Parkkarte)

Verkehrsanbindung:

Buslinie 1: Station: Hart / St. Pölten Ghegastraße. Hauptbahnhof in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Auffahrt zur West Autobahn befindet sich südlich der Liegenschaft, die Kremser Schnellstraße ist südöstlich gelegen.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap