Modernes Büroerlebnis: Barrierefreie Erstbezug-Bürofläche für zeitgemäße Arbeitsumgebungen

Seminarraum

Objektnummer: 5467

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

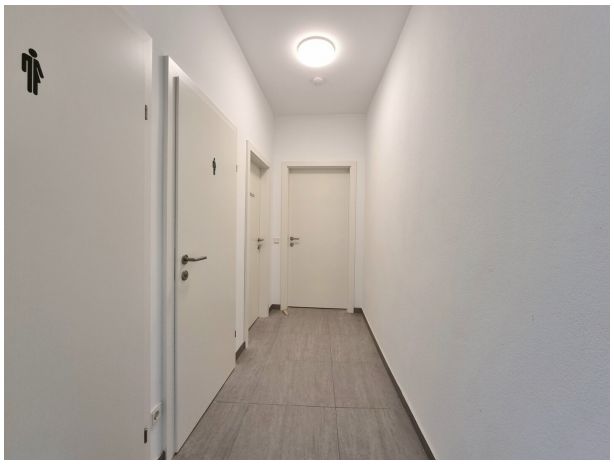
Adresse	Linzer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	99,79 m²
Bürofläche:	99,79 m²
Zimmer:	2,50
WC:	3
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaltmiete (netto)	1.295,42 €
Kaltmiete	1.495,00 €
Miete / m²	12,98 €
Betriebskosten:	199,58 €
Provisionsangabe:	

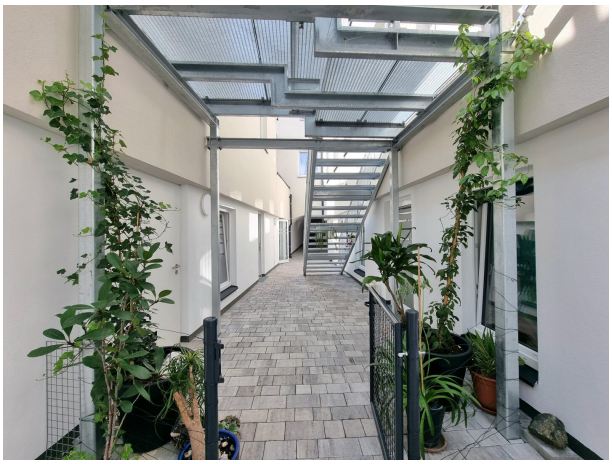
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

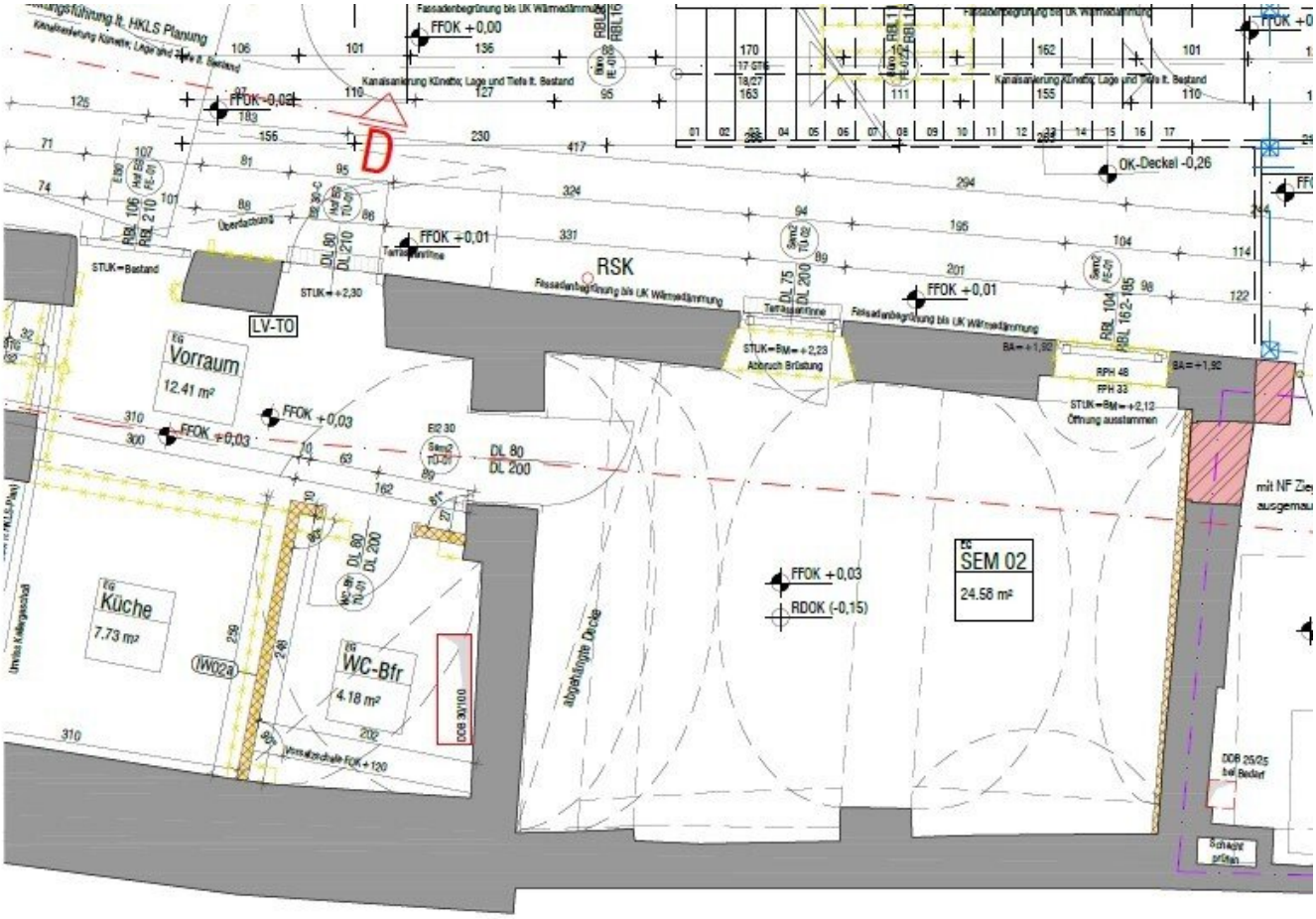
Hakan Babayigit

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31
3100 Sankt Pölten





ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Strategisch gelegen: Praktisch im Herzen der Linzer Straße, nur einen Steinwurf vom Rathausplatz entfernt und in unmittelbarer Nähe zum Domplatz. Ein lebhaftes wirtschaftliches Umfeld, das Juristen, Ärzte, Apotheken und Therapeuten beherbergt. Die kürzlich durchgeführte umfassende Sanierung macht dieses Gebäude zu einem perfekten Standort für anspruchsvolle Dienstleister.

Vielseitige Bürofläche mit optimaler Zugänglichkeit: Diese Räumlichkeiten bieten flexible Zugangsmöglichkeiten sowohl über das Portal zur Linzer Straße als auch über das allgemeine Treppenhaus. Die barrierefreie Gestaltung ermöglicht bequemen Zugang für alle Nutzer. Die Fläche erstreckt sich derzeit über ca. 100 m² und umfasst einen Vorraum, einen Innenflur, 2 Büro- oder Behandlungsräume, eine Teeküche, separate Damen- und Herrentoiletten sowie ein behindertengerechtes WC. Zusätzlich bietet sich die Möglichkeit zur Erweiterung im ersten Obergeschoss. Nutzen Sie diese Option, um Ihren Raumbedarf flexibel anzupassen und Ihr Unternehmen weiter zu entwickeln.

Stockwerkslage/Aufzug: Erdgeschoss / JA

beziehbar ab voraussichtlich: sofort

Ausstattung: Fußbodenheizung, Vinyl-Böden, Komplettküche mit Markengeräten, hochwertige Sanitäreinrichtungen, Medienanschlüsse.

Heizung: CO2-neutrale Energieversorgungsanlage. Die Energiebereitstellung erfolgt direkt am Standort mittels Fernwärmeheizung.

Mietverhältnis: Ihr Mietvertrag ist ein Zeitmietvertrag und wird auf 4 Jahre abgeschlossen. Eine Verlängerung ist möglich. Kündigungsfrist 3 Monate.

Mietzins: € 1.495,00 inkl. BK zzgl. USt.

Sollte eine unechte Steuerbefreiung vorliegen, wird der Vermieter dem Mieter keine Umsatzsteuer in Rechnung stellen, jedoch einen angepassten Quadratmetermietzins anbieten.

Parksituation & Anbindung: Aufgrund der herausragenden Lage ist die Fläche einerseits optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Andererseits stehen ausreichend Parkgaragen, Park and Ride Anlagen sowie fußläufig erreichbare Parkplätze zur Verfügung.

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmiete zzgl. MwSt.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <500m
Universität <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <250m
Post <500m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.750m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap