

**Ihr Start-up, Ihr Erfolg – die ideale Location wartet!**



Büro / Verkaufsraum

**Objektnummer: 5483**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Domgasse                         |
| Art:                          | Büro / Praxis                    |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten                  |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 50,58 m <sup>2</sup>             |
| Lagerfläche:                  | 3,11 m <sup>2</sup>              |
| Verkaufsfläche:               | 50,58 m <sup>2</sup>             |
| Bürofläche:                   | 50,58 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 64,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,22                           |
| Kaltmiete (netto)             | 120,18 €                         |
| Kaltmiete                     | 330,60 €                         |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 2,38 €                           |
| Betriebskosten:               | 189,68 €                         |
| USt.:                         | 66,13 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

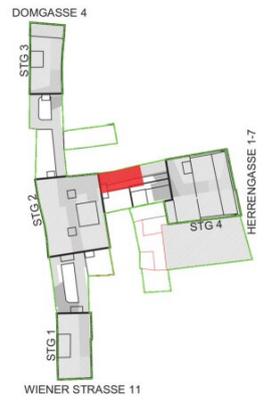
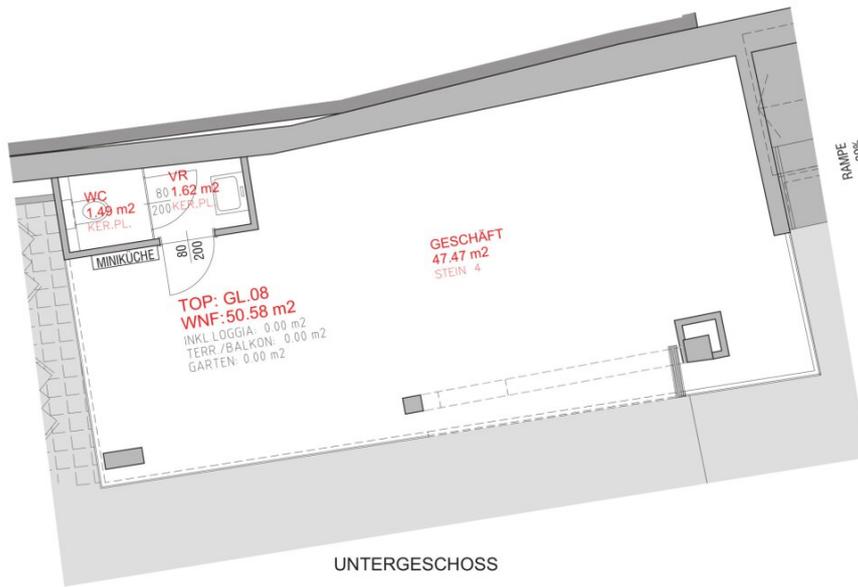
## Ihr Ansprechpartner



Richard Abdel-Asis







UNTERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Standortbeschreibung / wirtschaftliches Umfeld: Das Büro/Geschäftslokal befindet sich mitten in der Innenstadt von St. Pölten. Es liegt in der Nähe des Domplatzes, der Kremser Gasse und des Rathausplatzes. In unmittelbarer Nähe gibt es Naherholungsflächen wie die Franz-Josef-Promenade, die Traisen und den Sparkassenpark.

Nutzfläche: ca. 50,58 m<sup>2</sup>, 2 Jahre befristet zu mieten, Verlängerung möglich.

Gesamtmiete: € 396,73 inkl. BK, Lift-BK und USt.

Die Geschäftsfläche gliedert sich in einen großzügigen Büro- oder Verkaufsraum mit breiter Auslagenfront, einem Anschluss für eine Teeküche sowie einer separaten Toilette mit Waschgelegenheit.

Stockwerkslage/Aufzug: Erdgeschoss / JA

Beziehbar ab voraussichtlich: sofort

Ausstattung: Fliesenböden, Lüftungsanlage

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Provision: 2 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 <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <250m

Universität <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <250m

Post <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap