

**+++ INNENSTADT gekühlte  
Büro-/Schulungs-/Ausstellungsfläche +++ Nähe  
Hauptbahnhof +++**



**Objektnummer: 1149527/2**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	144,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	84,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,25
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.591,48 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	756,68 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

## Ihr Ansprechpartner



### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

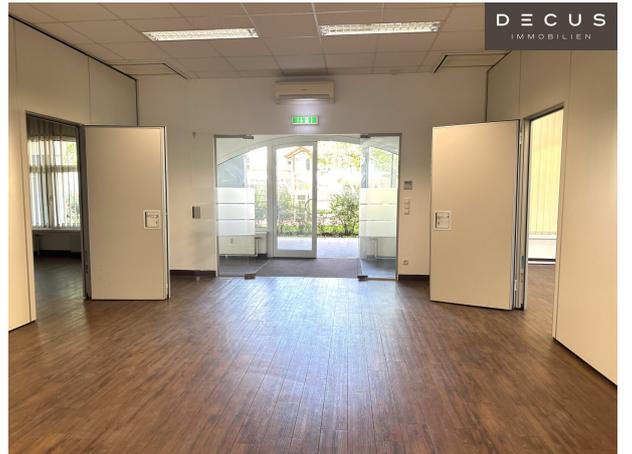
DECUS  
IMMOBILIEN



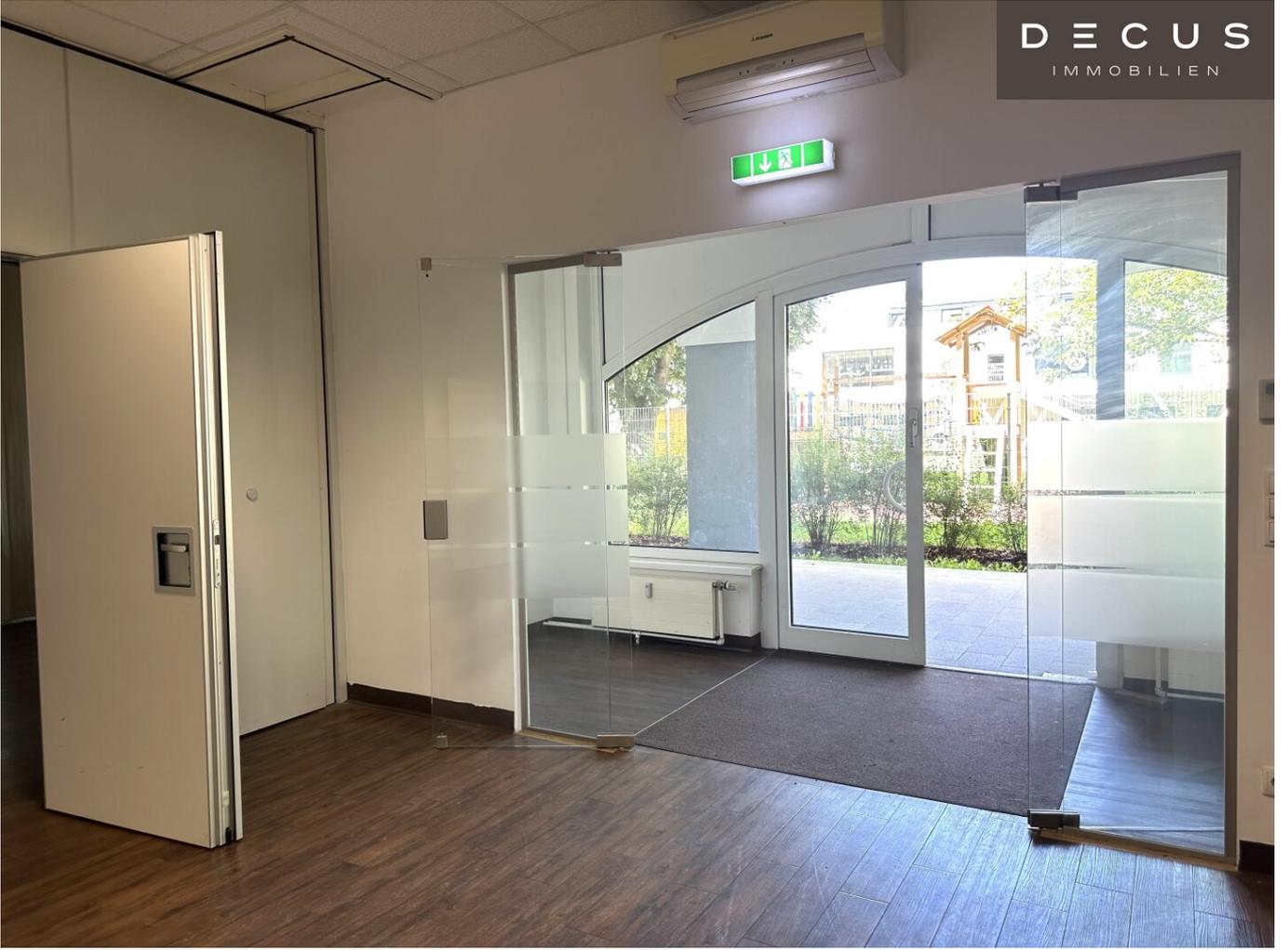
DECUS  
IMMOBILIEN



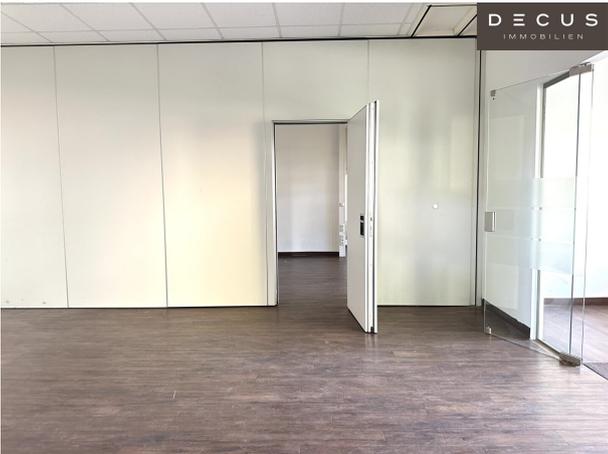
DECUS  
IMMOBILIEN



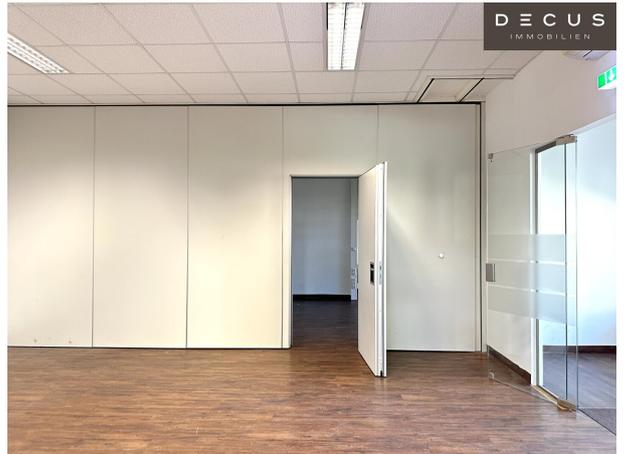
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



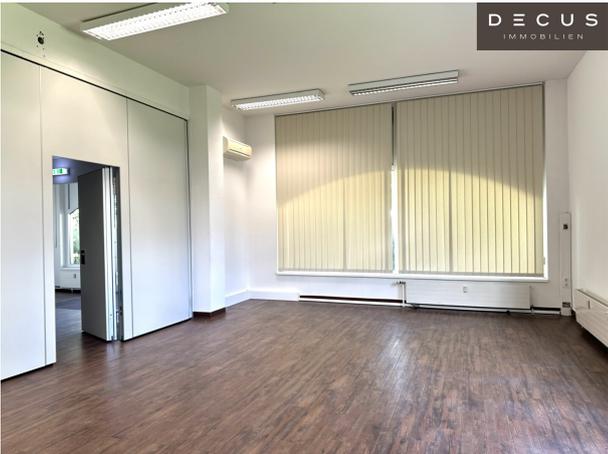
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

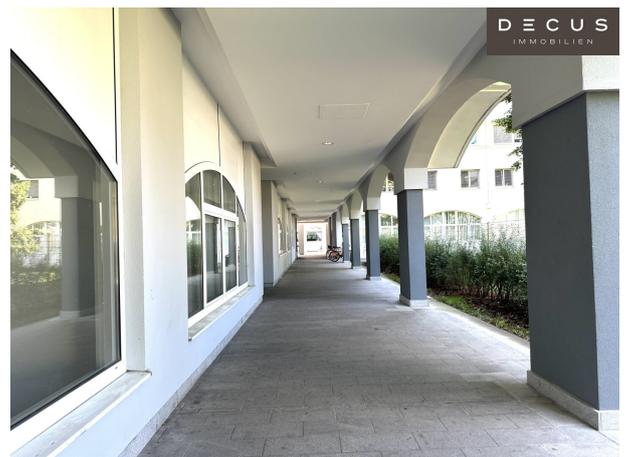


DECUS  
IMMOBILIEN

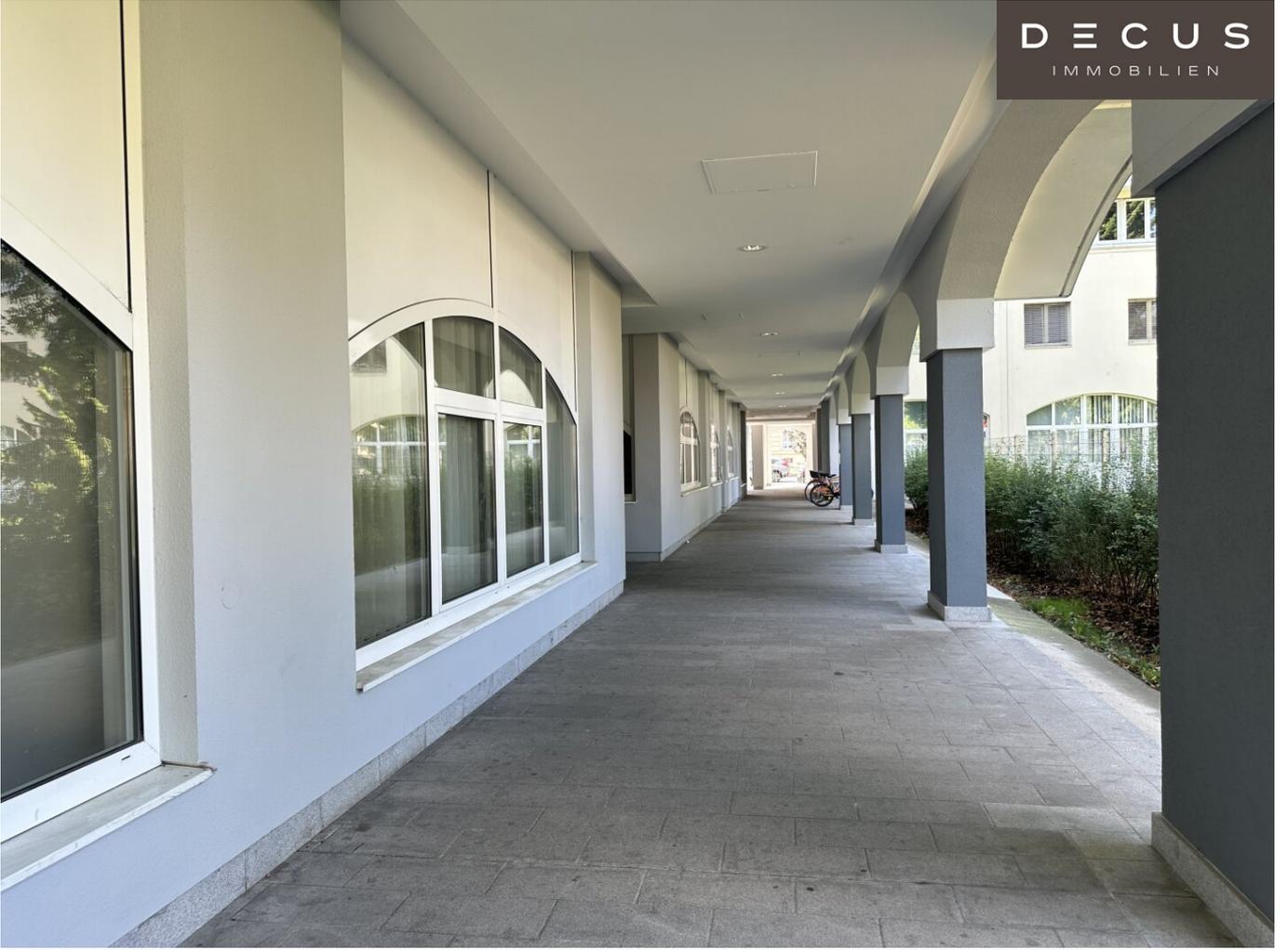


DECUS  
IMMOBILIEN

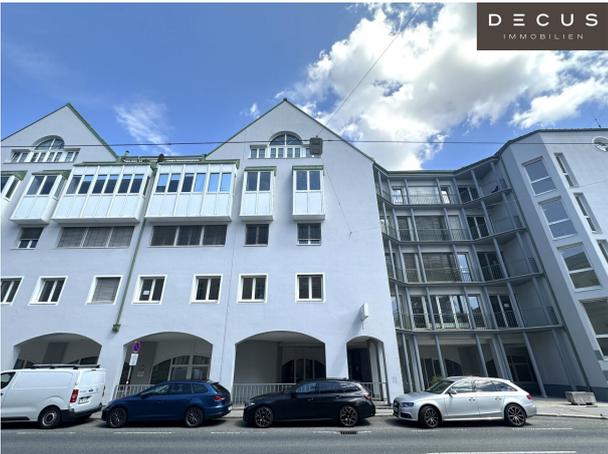




DECUS  
IMMOBILIEN



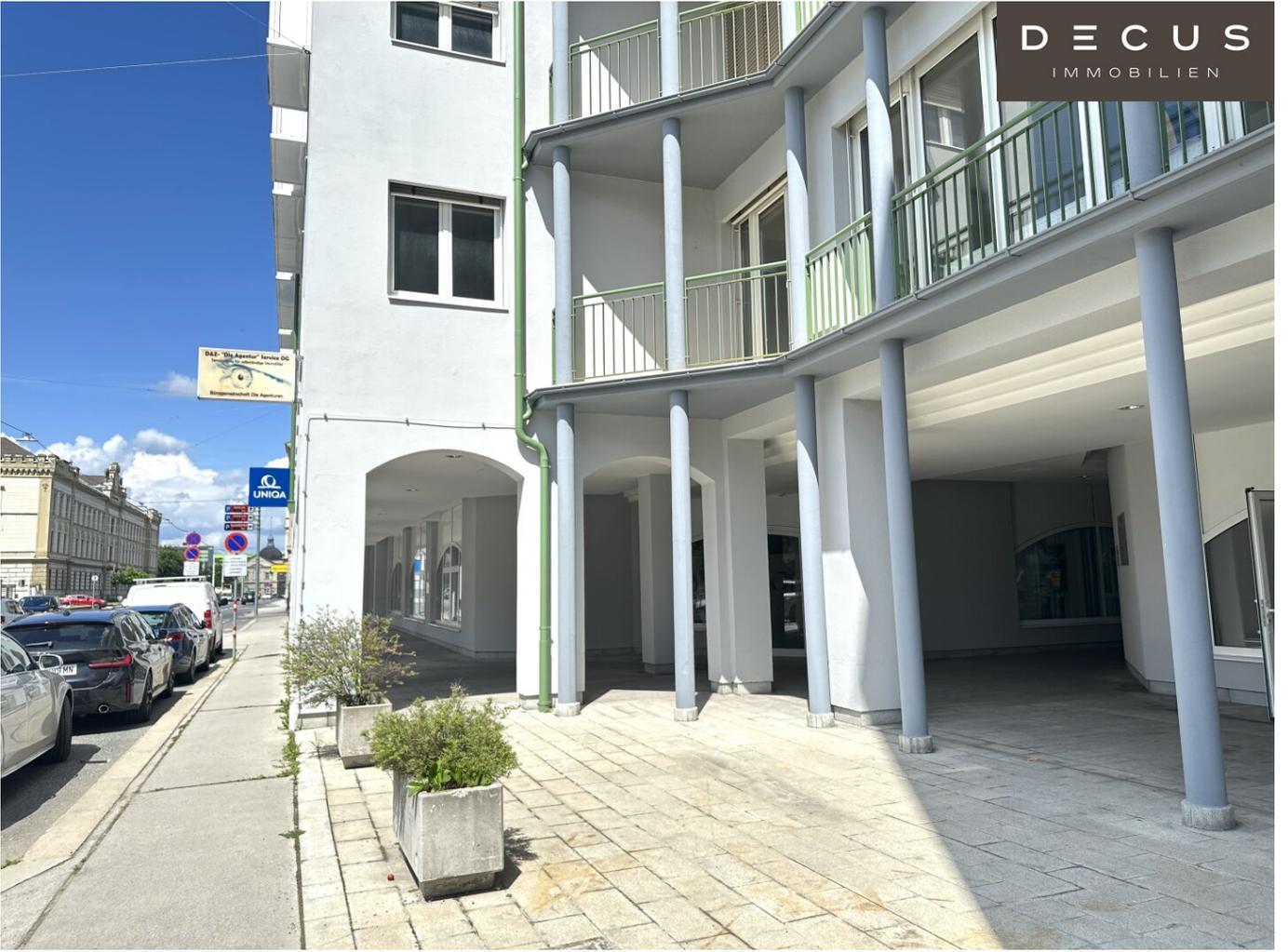
DECUS  
IMMOBILIEN



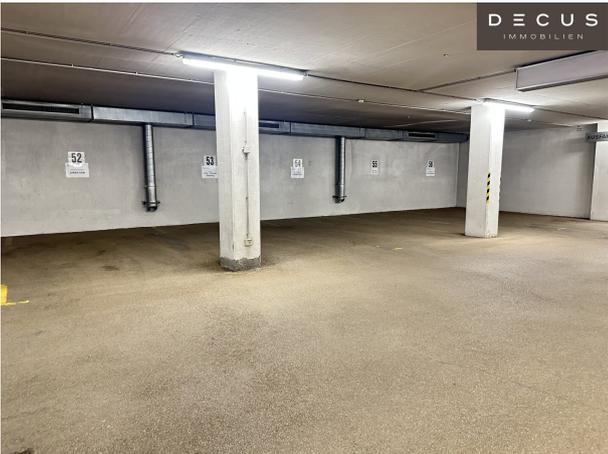
DECUS  
IMMOBILIEN

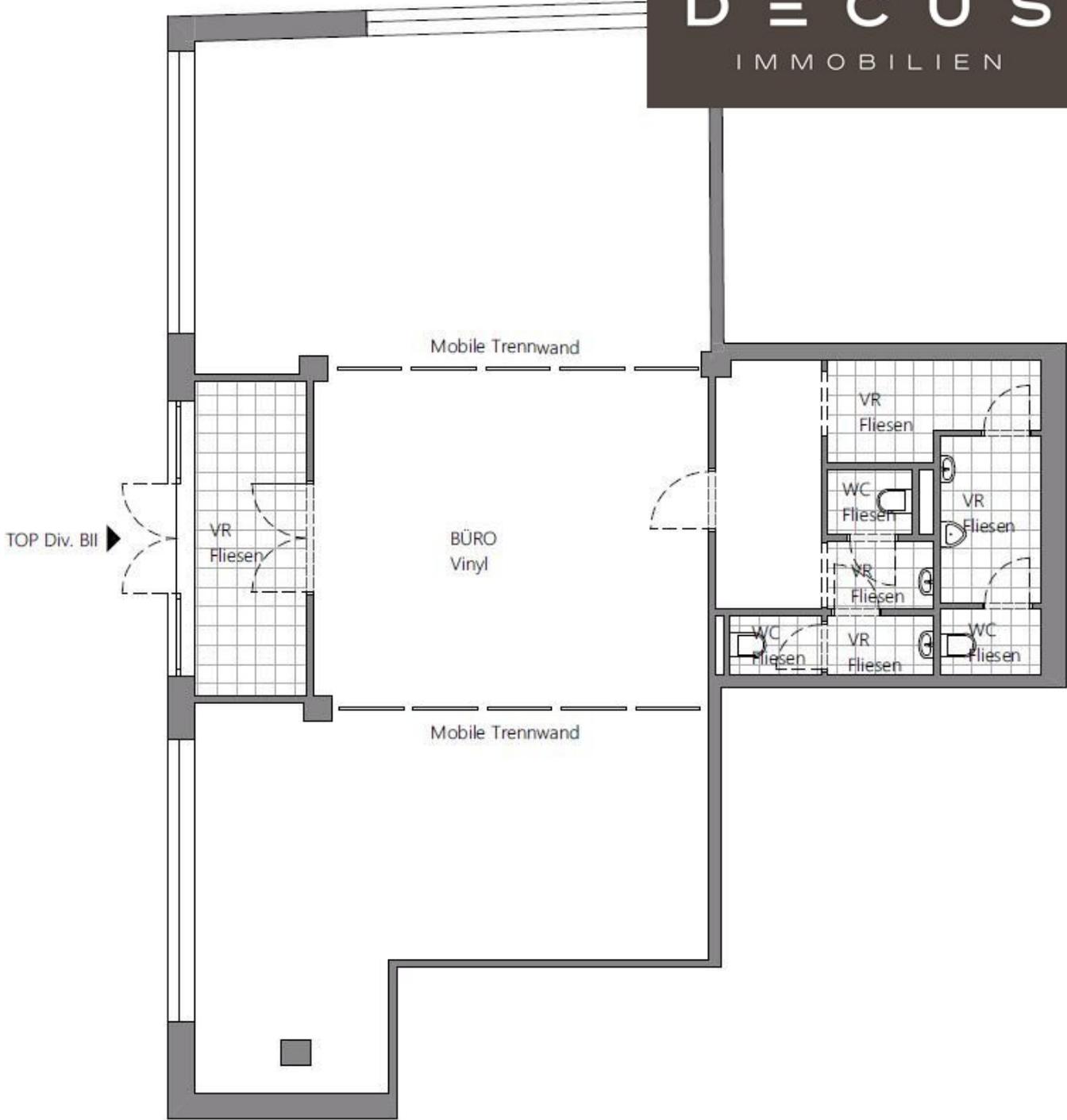


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die moderne und sehr gepflegte Büro-/Wohn-/Liegenschaft befindet sich in bester, zentraler Lage und ist nur **wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof** entfernt.

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

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

Der Standort bietet eine lebendige Umgebung, die sich perfekt für Büronutzer eignet, die eine gute Erreichbarkeit und eine angenehme Arbeitsatmosphäre schätzen.

Das attraktive Gebäude bietet flexible Büroflächen, die individuell gestaltet werden können, um den Bedürfnissen Ihres Unternehmens perfekt zu entsprechen.

**Besonderheit:** Facility Manager im Haus

**In dem Haus stehen aktuell 2 Einheiten zur Vermietung:**

**ca. 543 m<sup>2</sup> | 1. OG | Büro | Gesamtmiete inkl. BK und Ust.: € 8.950,00/Monat**

**ca. 144 m<sup>2</sup> | EG - direkter Außenzugang | Büro, Schulung, Schauraum, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten | Gesamtmiete inkl. BK und Ust.: € 2.817,70/Monat**

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung und Lift, exkl. Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertragslaufzeit: befristet, 10 Jahre (mind. 3 Jahre Kündigungsverzicht)

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten, je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

**Ausstattung:**

**Bürofläche ca. 543 m<sup>2</sup> (1.OG)**

- **14 Räume, plus Nebenräume**
- **flexible Raumeinteilung**
- öffnenbare Fenster
- innenliegende, manuelle Jalousien
- tlw. Außenjalousien
- **Kühlung via FanCoils**
- Zentralheizung, Fernwärme
- IT-Verkabelung vom Vormieter vorhanden
- helle Räume
- eingerichtete Teeküche
- getrennte Sanitäreinheiten
- Teppich-/Linoleum-/Fliesenboden

- Personenlift
- **barrierefrei**

### **Büro-/Schulung-/Schauraum ca. 145 m<sup>2</sup> (EG)**

- **direkter Außenzugang**
- **3 Räume möglich via mobiler Trennwand**
- **individuelle Nutzungsmöglichkeiten**
- **3,5 m Raumhöhe**
- **öffenbare Fenster**
- **elektrische, innenliegende Jalousie für Beamer**
- **manuelle Jalousien**
- **Kühlung via FanCoils**
- **Zentralheizung, Fernwärme**
- **IT-Verkabelung vom Vormieter vorhanden**
- **helle Räume**

- eingerichtete Teeküche
- Teppich-/Kunststoff-/Fliesenboden
- getrennte Sanitäreinheiten
- **barrierefrei**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 84,90kWh/m<sup>2</sup>a

**Stellplätze:**

- Garage im Haus, ausreichend Stellplätze verfügbar | € 65,00/Stellplatz/Monat/brutto
- E-Ladestationen möglich (auf Anfrage)
- Fahrradabstellplätze, außen

**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-/Werkwohnungen. 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](http://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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

Universität <1.500m

### **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