

**Büro, Kanzlei, Praxis, Ordination, Studio... im Zentrum von  
St. Pölten provisionsfrei zu mieten**



**Objektnummer: 404**  
**Eine Immobilie von fivex3 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Klostergasse 2                    |
| Art:                          | Büro / Praxis                     |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten                   |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Nutzfläche:                   | 448,00 m <sup>2</sup>             |
| Bürofläche:                   | 300,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 10,50                             |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | E 155,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,36                            |
| Kaltmiete (netto)             | 3.942,40 €                        |
| Kaltmiete                     | 3.942,40 €                        |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 8,80 €                            |
| USt.:                         | 788,48 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

Provision bezahlt der Abgeber.

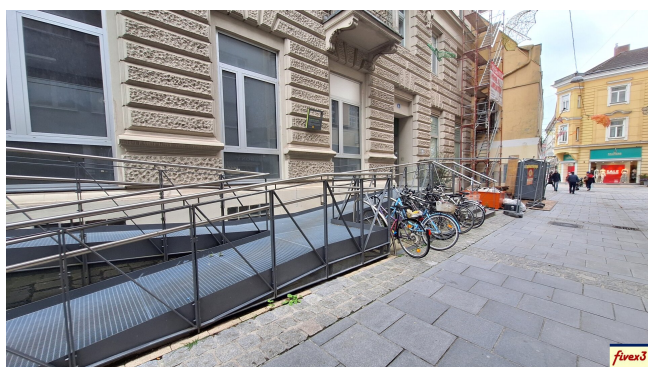
## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Figl**

fivex3 KG  
Preuwitz 43  
3454 Reidling























# Beratung & Vermittlung

**finanzieren**

Ungebundener Kreditvermittler

die beste Finanzierung von vielen Banken

**immobilien**

Immobilienmakler

Häuser, Wohnungen, Grundstücke...

**vorsorgen**

mit Kooperationspartner

Lebens- u. Sachversicherungen...



**gerhard figl**

*ihre persönliche  
immobilienmakler  
& kreditvermittler*

telefon 0676 46 54 016

@-mail [gerhard.figl@fivex3.net](mailto:gerhard.figl@fivex3.net)

internet [www.fivex3.net](http://www.fivex3.net)

**finanzieren - immobilien - vorsorgen**

**[www.fivex3.net](http://www.fivex3.net)**

**fivex3** KG - FN 418855p - UID ATU 6899 5929

3454 Sitzenberg-Reidling, Preuwitz 43 - Gemeinde Zwentendorf  
Immobilienmakler & Kreditvermittler - GISA-Zahl 1433 0360

**fivex3**

Sie haben noch Fragen ?

Ich stehe gerne zur Verfügung:

**fivex3-immo**

**gerhard figl**

telefon 0676 46 54 016

**fivex3** KG [gerhard.figl@fivex3.net](mailto:gerhard.figl@fivex3.net)

**fivex3**

**fivex3.net**

**finanzieren**

**immobilien**

**vorsorgen**

## Objektbeschreibung

**PROVISIONSFREI !** - Büro-, Ordinations-, Praxis-, Therapieflächen im Zentrum von St. Pölten.

Gut geeignet für Gemeinschaftspraxis, Ärztezentrum, Therapiezentrum, Steuerberater-/Rechtsanwaltskanzlei...

Zu mieten ist das gesamte erste Obergeschoß mit 10 zentral begehbaren Räumen + 3 kleinere Zimmer. Mit einer Trennwand wären noch 2 weitere Zimmer machbar. Weiters sind 2 gräumige Vorräume vorhanden die mit einem Gang verbunden sind und gut als Wartezimmer genutzt werden könnten.

Das Obergeschoß ist über eine Treppe oder mit dem Lift vom Eingang Klostergasse 4 erreichbar; der Lift führt auch zu einer Tiefgarage. Die etwas höherliegende ehemalige Küche verfügt auch über eine kleine Terrasse (ev Raucherzone).

Die äußeren Gläser der Kastenfenster wurden 2021 größtenteils mit Isolierglas ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt mittels separater Gastherme für das Obergeschoß.

Das Objekt ist sanierungsbedürftig und kann gemäß den Wünschen des Mieters adaptiert und renoviert werden, wobei die Investitionskosten teilweise durch Mietminderung refundiert werden.

Die Betriebskosten liegen aktuell bei rund € 890,00 p.m., Wasserkosten ca. € 150,00 netto.

Sollten Sie Interesse an dieser Immobilie haben, schicke ich Ihnen gerne den Grundriss der Räumlichkeiten und stehe gerne für Auskünfte und Besichtigung zur Verfügung:

**Gerhard Figl** - 0676 4654 016 - [gerhard.figl@fivex3.net](mailto:gerhard.figl@fivex3.net) - [fivex3-immobilien](https://www.fivex3-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fivex3-1.service.immo/registrieren/de) - <https://fivex3-1.service.immo/registrieren/de>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <50m  
Klinik <575m  
Krankenhaus <900m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <375m  
Universität <875m  
Höhere Schule <125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <150m

### **Sonstige**

Bank <25m  
Geldautomat <25m  
Polizei <175m  
Post <175m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Bahnhof <175m  
Autobahnanschluss <2.875m  
Flughafen <5.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap