

Neubau-Ordination in FREQUENZLAGE



Aussenansicht

Objektnummer: 8164/2600

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	135,11 m²
Lagerfläche:	4,98 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaltmiete (netto)	1.774,23 €
Kaltmiete	2.170,29 €
Betriebskosten:	275,40 €
USt.:	354,85 €
Provisionsangabe:	

7.813,04 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

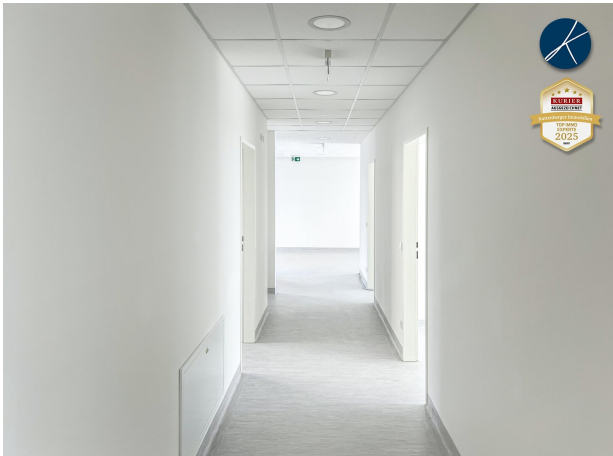


Sonja Pirker

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 660 6008002

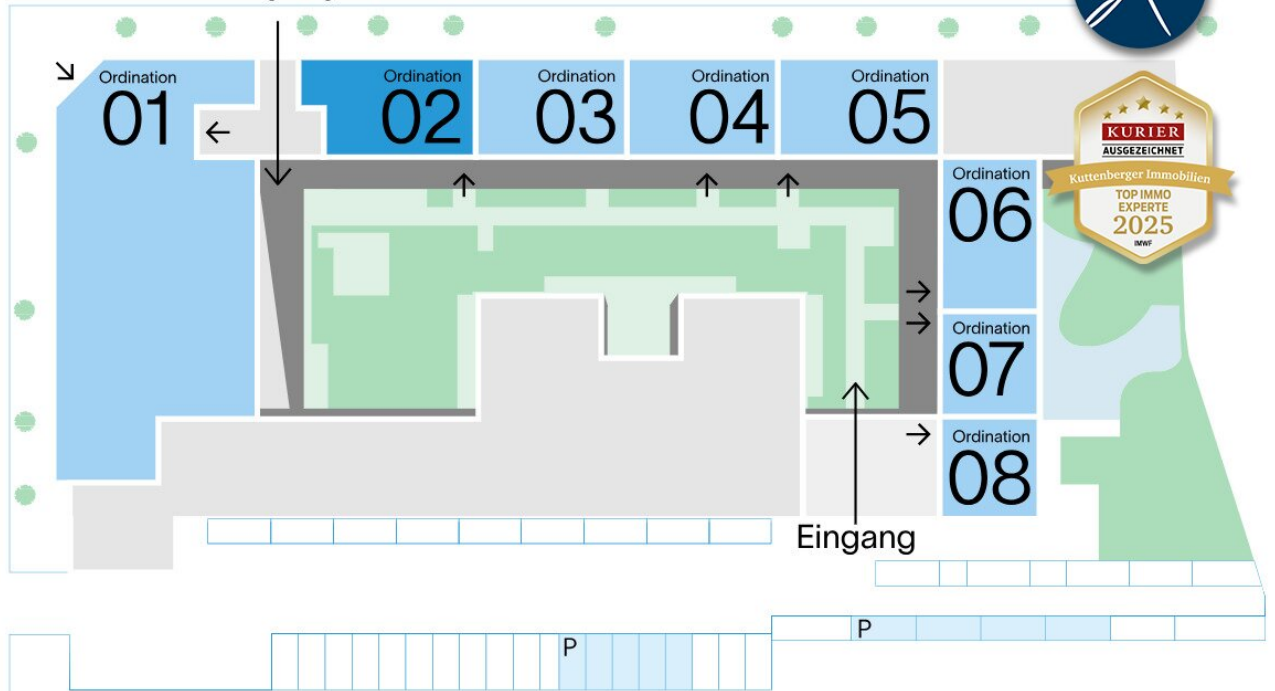




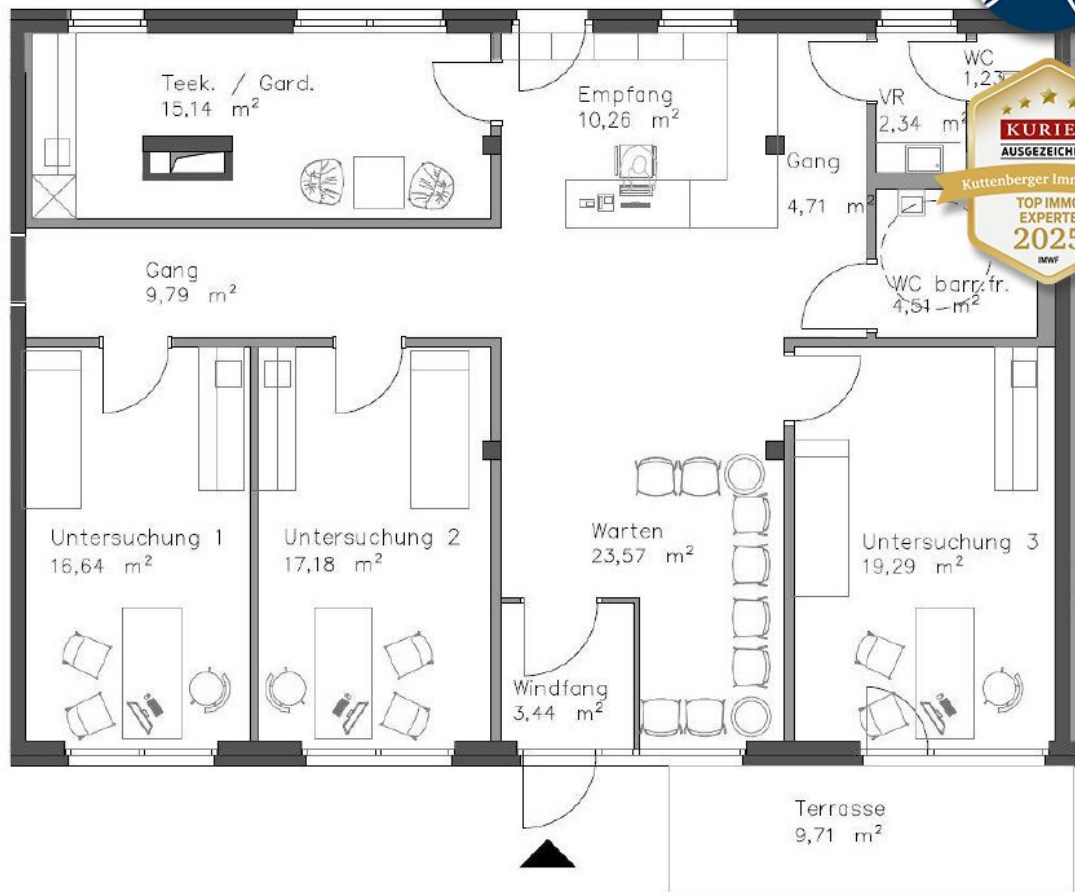
Kernsstrasse

Eingang

Maximilianstrasse



Grundriss und mögliche Flächenaufteilung



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **frisch fertiggestellte Ordination**, welche auf rund **135 m²** ein **modernes, funktional** gestaltetes Arbeitsumfeld für **Gesundheitsdienstleister** zur Verfügung stellt.

Die Räumlichkeiten sind **schlüsselfertig** ausgeführt und ermöglichen somit einen professionellen Praxisbetrieb vom ersten Tag an.

Raumaufteilung:

Windfang | Vorraum | Empfangsbereich | Wartebereich | Behandlungszimmer 1 |
Behandlungszimmer 2 | Behandlungszimmer 3 | Teeküche | Barrierefreies WC | WC

Das Mietverhältnis ist **unbefristet**.

Der Mieter erklärt sich dazu bereit, auf sein **Kündigungsrecht** für 10 Jahre (120 Monate) zu **verzichten**.

Mietzinsaufstellung:

€ 1.774,23 Nettomiete

€ 354,85 USt

€ 2.129,08 Brutto

€ 275,40 BK

€ 68,09 Rücklage

€ 52,57 Verwaltung

€ 2.525,14 Gesamtmiete

Der Mieter erklärt sich ebenso dazu bereit, eine **einmalige Investitionszuzahlung** i.d.H.v. **€40.000,-** zu tätigen.

Hinweis: Abbildungen wurden mithilfe von KI gestaltet.

Interesse? Gerne lassen wir Ihnen ein detailliertes Angebot zukommen! Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

KONTAKT: 0660 6008002 - Sonja Pirker

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025 und TOP IMMO EXPERTE 2026!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)

- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap