

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



**Objektnummer: 405**  
**Eine Immobilie von fivex3 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klostergasse 2
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	99,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Heizwärmebedarf:	E 155,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,36
Kaltmiete (netto)	980,00 €
Kaltmiete	980,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	9,90 €
USt.:	196,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Figl**

fivex3 KG  
Preuwitz 43  
3454 Reidling

T +436764654016



















## Beratung & Vermittlung

<b>finanzieren</b> <b>immobilien</b> <b>vorsorgen</b>	Ungebundener Kreditvermittler Immobilienmakler mit Kooperationspartner	die beste Finanzierung von vielen Banken Häuser, Wohnungen, Grundstücke... Lebens- u. Sachversicherungen...
---	--	---



**gerhard figl**  
 ihr persönlicher  
 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

**fivex3** KG · FN 418855p · UID ATU 6899 5929  
 3454 Sitzenberg-Reidling, Preuwitz 43 · Gemeinde Zwentendorf  
 Immobilienmakler & Kreditvermittler · GISA-Zahl 1433 0360





**Sie haben noch Fragen ?**

Ich stehe gerne zur Verfügung:

***fivex3***-immo

***gerhard figl***

***telefon***

**0676 46 54 016**

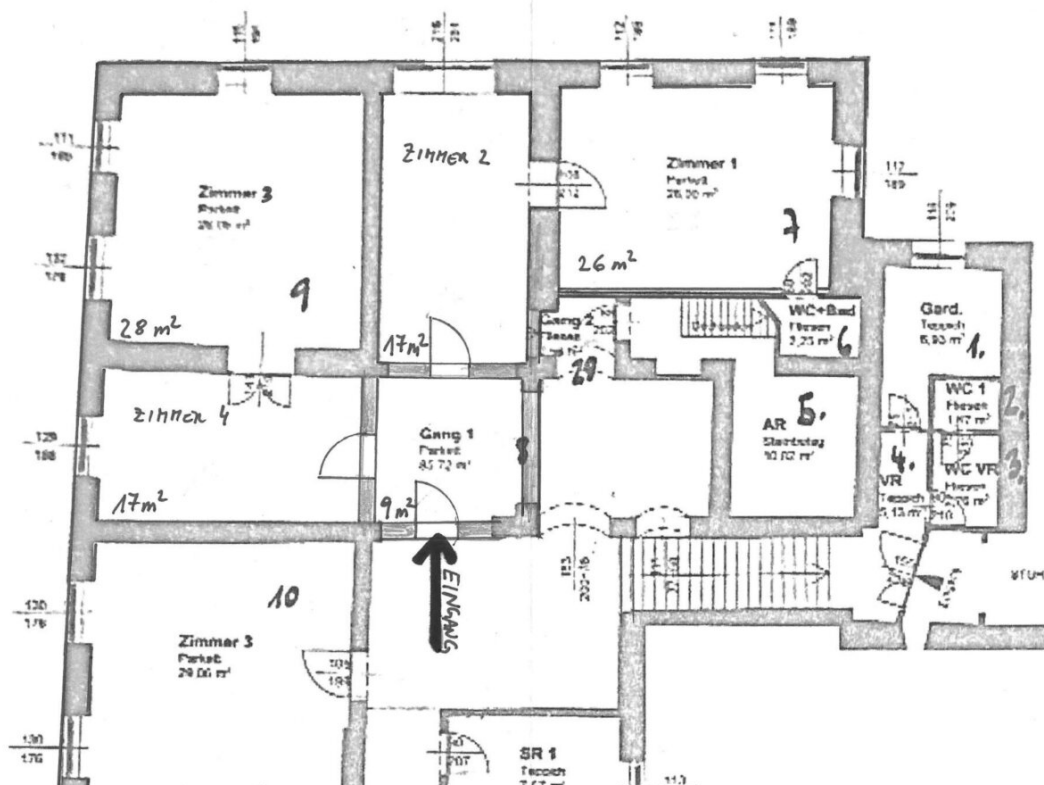
***fivex3*** KG

***gerhard.figl@fivex3.net***

***fivex3***

***fivex3.net***

***finanzieren***  
***immobilien***  
***vorsorgen***





## Objektbeschreibung

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

Gut geeignet für Praxisräume, Arztordination, Therapiezimmer, Steuerberater-/Rechtsanwaltskanzlei...

Zu mieten ist ein Teil des ersten Obergeschoßes mit 4 Räumen (ca. 28, 26, 17 und 17m<sup>2</sup>), ein Vorraum mit rund 9m<sup>2</sup> und WC 2m<sup>2</sup>; es stehen hier weitere Räumlichkeiten zur Verfügung und ist die Fläche noch variabel wählbar!

Das Obergeschoß ist über eine Treppe oder mit dem Lift vom Eingang Klostergasse 4 erreichbar; der Lift führt auch zu einer Tiefgarage.

Die äußeren Gläser der Kastenfenster wurden 2021 größtenteils mit Isolierglas ausgestattet. Die Beheizung erfolgt mittels Gastherme.

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

Die anteiligen Betriebskosten liegen aktuell bei rund € 270,00 p.m. 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://fivex3-immobilien.com)

**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