

## Zentral gelegener Studio-/Praxisraum - Promenade St. Pölten



Eingangsbereich

**Objektnummer: 1226/22130**

**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,51
<b>Kaltmiete (netto)</b>	377,00 €
<b>Kaltmiete</b>	497,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1.491,00 €

## Ihr Ansprechpartner

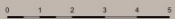
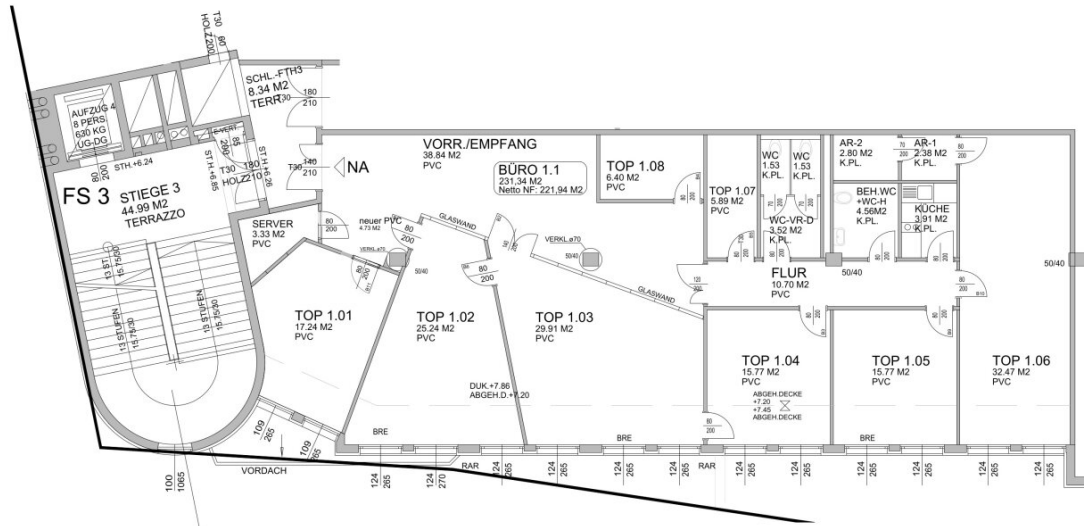


**Suhaila Riem**

Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

T +4367761994168





CITY SHOPPING PROMENADE - BÜRO'S  
 BRÄUHAUSGASSE 3-7 | 3100 ST. PÖLTEN  
 1. OBERGESCHOSS  
 UMBAU BÜRO 1.1

01.03.2024  
 ÄNDERUNGEN BEI MASSEN UND FLÄCHEN VORBEHALTEN

# Objektbeschreibung

## Dienstleistungsraum in zentraler Lage – ideal für Selbstständige

Sie bieten eine Dienstleistung an und suchen einen gut erreichbaren Standort? Dieser helle Raum im 1. Obergeschoss des Einkaufszentrums Promenade St. Pölten eignet sich ideal für z. B. Nagelstudios, Kosmetik, Beratung, Dolmetschservices, Massage, Coaching und vieles mehr.

Die Lage in St. Pölten – nahe Hauptbahnhof und mitten im Zentrum – sorgt für optimale Erreichbarkeit und Kundenfrequenz.

Der Raum verfügt über große Fenster, Zugang zu einer Gemeinschaftsküche sowie eine hervorragende Infrastruktur mit Café, Restaurant und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Parkplätze befinden sich im zugehörigen Parkhaus, das das einzige zentrale Parkhaus im Zentrum ist.

Lage:

Nähe Hauptbahnhof, im Stadtzentrum bei der Promenade

Größe: ca. 37m<sup>2</sup>

Nebenkosten:

Miete: ca. € 500 inkl. BK, HK, Kühlung, Internet, Strom zzgl. USt

Provision: 3BMM

Kautions: 3BMM

Vergebührung: 1% an das Finanzamt

BK: ca. 5,80€ (HK, Kühlung, Internet, Strom)

HWB: 40,20 kWh/m<sup>2</sup> p.a.

Für Antworten auf Ihre Fragen steht Ihnen die Frau Riem unter der Telefonnummer 0677/61994168 gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Bekanntgabe von Name, Adresse, Telefon und E-Mail bearbeiten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir als Doppelmakler tätig sind, und dass zwischen dem Abgeber und uns ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Die Überwälzung der Vermieterprovision auf den Mieter nach §12 IMVO wird durch Abschluss des Mietvertrags vom Mieter akzeptiert.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <500m

### **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 <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap