

**| BIZ St. Pölten - Kleinbüros | BUSINESS und  
INNOVATIONSZENTRUM | E-Ladestationen vor Ort**



**Objektnummer: 1164176**

**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>Nutzfläche:</b>                   | 94,17 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 52,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,89                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.017,04 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.308,97 €                              |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 10,80 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 291,93 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 75,34 €                                 |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                         |

Die ab-Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

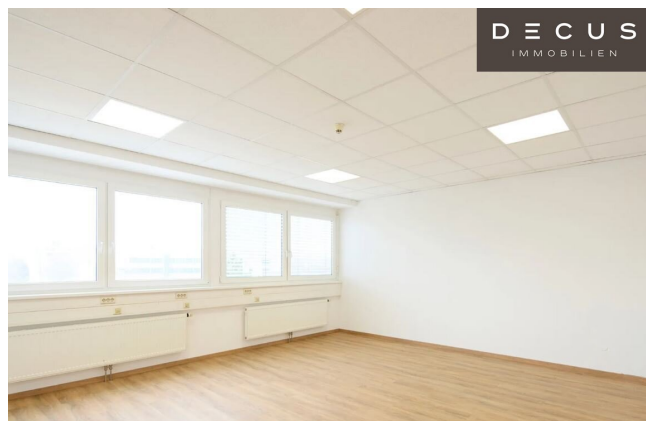
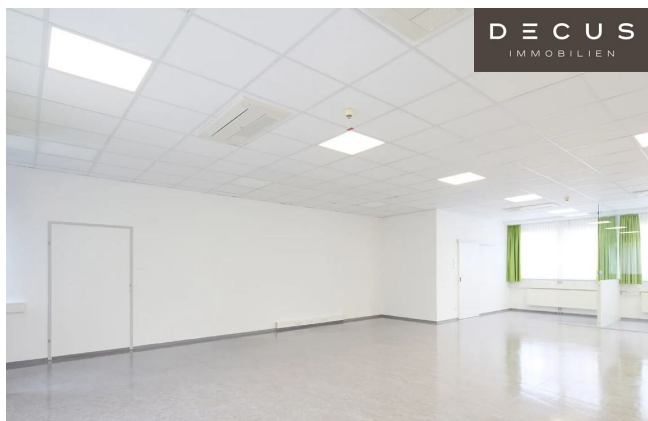
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

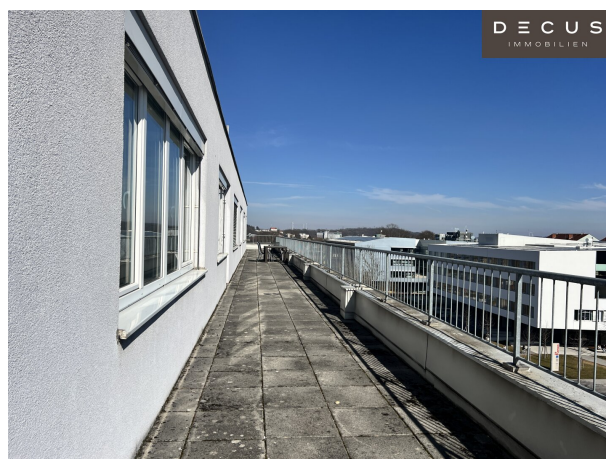
## Ihr Ansprechpartner

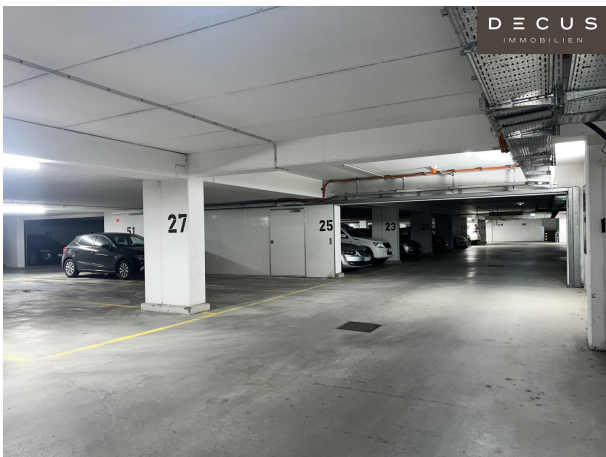


### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien







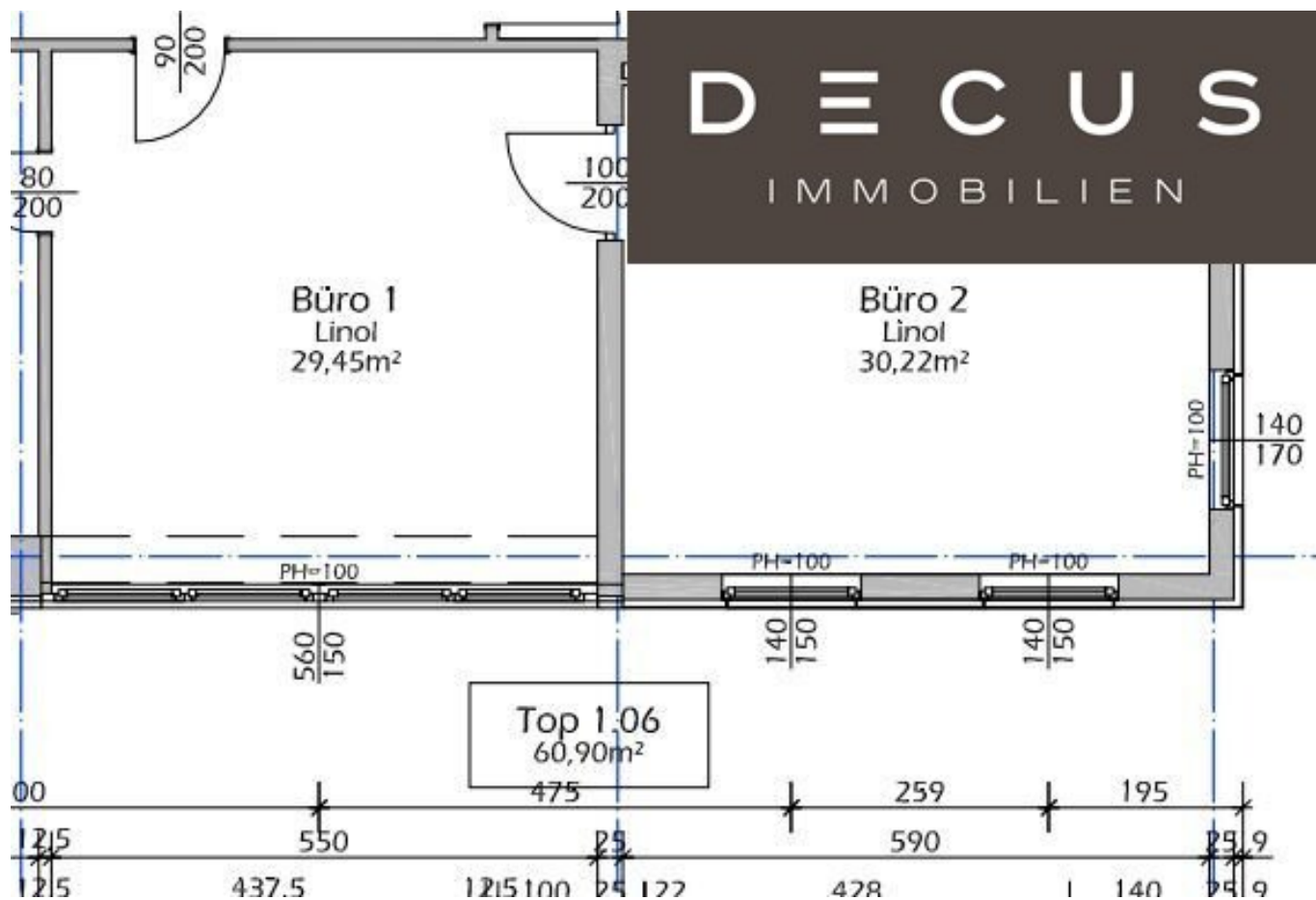
# DECUS

IMMOBILIEN

Büro 1  
Linol  
29,45m<sup>2</sup>

Büro 2  
Linol  
30,22m<sup>2</sup>

Top 1.06  
60,90m<sup>2</sup>



# DECUS

IMMOBILIEN

+3,52

535,5

Büro  
Linol  
32,18m<sup>2</sup>

PH-100

560  
150

Top 1.01  
32,18m<sup>2</sup>

600

600

# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das **Business & Innovationszentrum St. Pölten** liegt verkehrsmäßig sehr günstig nahe der **Innenstadt**, aber dennoch abseits der stark befahrenen Hauptstraßen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einrichtungen wie die Fachhochschule St. Pölten, Finanzamt, Krankenhaus, Kindergarten usw. besonders die Nähe zur Fachhochschule bietet Networking, vielfältige Kooperationsmöglichkeiten und Synergieeffekte für die Zukunft.

**Mit seiner speziellen Gründer-Infrastruktur – Startup-Service, -Büros, Coworking-Space, Mietzuschüsse – stellt das BIZ einen Magnet für Jungunternehmer dar. Die Räumlichkeiten ab 30 m² gibt es zu attraktiven Konditionen und auch der zentrale Empfang im Erdgeschoss des Hauses ist ein großer Pluspunkt.**

Die Lage nahe dem Zentrum St. Pöltens bietet eine sehr gute Anbindung an die Hauptverkehrsadern der Stadt. So sind die Praterstraße und die B1 in unmittelbarer Nähe.

Auch der Bahnhof und der Anschluss zu anderen Öffis sind nur wenige Minuten entfernt. Wer den Arbeitsweg gern sportlich angeht, erreicht das **BIZ** leicht zu Fuß oder mit dem Rad.

Vor dem BIZ St. Pölten stehen Besuchern Parkplätze zur Verfügung, für Mieter des Hauses gibt es Stellplätze im Freien und eine Tiefgarage.

- großer Pluspunkt des Hauses ist ein **zentraler Empfang** im Erdgeschoß des Hauses
- im 2. Stock steht eine **allgemeine Küche** zur Verfügung
- im Erdgeschoß gibt es einen **Snack- als auch ein Getränkeautomaten**
- der mobile **Bäcker Hager** kommt zwei Mal pro Tag vorbei (ca. um 08:30 Uhr und 10:30 Uhr)
- ein **Seminarraum** im Haus ist für die Mieter kostenlos buchbar

- gemeinsame Nutzung der **Terrasse**
- 3 **E-Lademöglichkeiten** vor dem Gebäude
- die m<sup>2</sup>-Angaben in der **Flächenaufstellung** sind zzgl. 7% **Allgemeinflächen** zu verstehen
- **Hinweis:** Mieter mit hohem Klientenverkehr werden seitens Vermieter ausgeschlossen

Herzliche Betreuung durch das Hausverwaltungsteam direkt vor Ort.

Die ab-**Betriebskosten** sind als zirka Angaben zu verstehen.

- zzgl. Heizkosten: ca. € 0,80/m<sup>2</sup>/Monat/netto
- zzgl. Stromkosten: ca. € 0,80/m<sup>2</sup>/Monat/netto
- Miete: ab-Preise

Mietvertrag: befristet nach Vereinbarung

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

**Anmerkung:**

bei den Innenfotos handelt es sich um Beispielbilder

**Energieausweis**

Heizwärmebedarf: 52,5 kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Sind am Freigelände oder in der Tiefgarage verfügbar.

€ 50,00/Stellplatz/Monat/netto am Freigelände

€ 80,00/Stellplatz/Monat/netto in der Tiefgarage

**Verkehrsanbindung:**

Buslinien 470, 475, 480, 490, 491, 679, G

Individuell Praterstraße und B1

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.

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

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-, Keller- 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 <1.000m  
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 <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap