

## Büro/Kanzlei - Ruhelage zentral in St. Pölten



großer Raum

**Objektnummer: 84**

**Eine Immobilie von Wohnglück Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Wiener Straße        |
| Art:              | Büro / Praxis        |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 3100 St. Pölten      |
| Alter:            | Altbau               |
| Bürofläche:       | 49,00 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 2                    |
| WC:               | 1                    |
| Kaltmiete (netto) | 612,00 €             |
| Kaltmiete         | 749,44 €             |
| Betriebskosten:   | 137,44 €             |
| USt.:             | 149,89 €             |
| Provisionsangabe: |                      |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



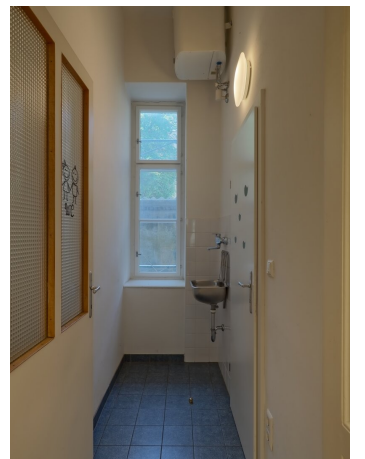
**Nikolaus Glück**

WohnGlück Immobilien e.U.  
Heimstättenstraße 9  
3100 Sankt Pölten

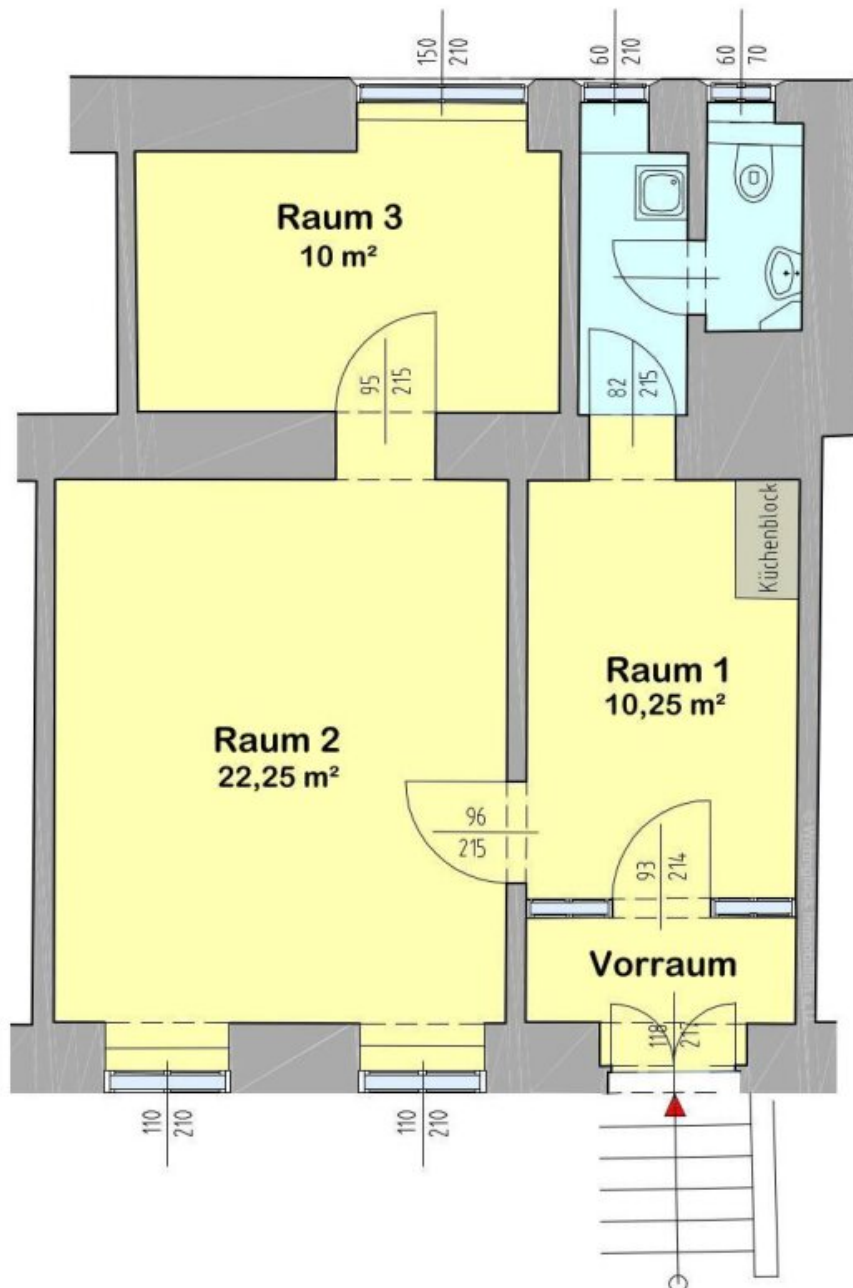
H +43 664 30 700 12

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









# Objektbeschreibung

## **Ideal für Büro oder Kanzlei!**

### Lage & Infrastruktur:

Die Bahnhofsnähe bietet eine hervorragende überregionale Anbindung. Der Hauptbahnhof ist nur ein paar Gehminuten entfernt.

Auch lokal ist man bestens angebunden: Vom Bahnhofsvorplatz erreicht man alle Teile St. Pöltns bequem mit dem Bus und kann so auf das eigene Auto verzichten. Rettungsfahrzeuge können über die Fußgängerzone zufahren. Für die Stellplätze im Hof ist eine Einfahrtsberechtigung erforderlich.

Der schöne Altbau bietet hohe Räume und durch nach Osten und Westen orientierte Fenster viel Licht.

Trotz der zentralen Lage mitten in St. Pöltn gibt es selbst bei geöffneten Fenstern keinen Verkehrslärm.

Die Küche bietet neben dem komplett ausgestatteten Küchenblock Platz für einen Besprechungstisch.

Das WC ist extra.

Ein durch verglaste Türen abgetrennter kleiner Vorraum kann als Garderobe verwendet werden, um den Bürobereich sauber zu halten.

Von hier aus gelangt man in den ersten Raum (mit einem kleinen Küchenblock), der als Besprechungsraum, Büro oder Warteraum verwendet werden kann.

Der zum Hof hin orientierte Hauptraum hat eine Fläche von 22 m<sup>2</sup>. Ein weiteres kleines Zimmer mit 10 m<sup>2</sup> ist nach Westen ausgerichtet.

Die Räumlichkeiten sind direkt vom Hof erreichbar.

Die Heizung erfolgt über Fernwärme.

**Pkw-Stellplätze im Hof** sind verfügbar.

Befristung: 10 Jahre

Beziehbar: sofort

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

#### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <250m  
Post <250m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap