

**| Großzügige Büroflächen im Süden von St. Pölten | direkt  
an der Autobahn A1 | Lagerhalle | Flugdach | Freifläche |  
Stellplätze**



**Objektnummer: 1166317**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Rautekstraße                     |
| Art:                          | Büro / Praxis                    |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten                  |
| Nutzfläche:                   | 4.392,91 m <sup>2</sup>          |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                           |
| Kaltmiete (netto)             | 27.329,01 €                      |
| Kaltmiete                     | 35.981,87 €                      |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 2,00 €                           |
| Betriebskosten:               | 8.652,86 €                       |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Das Betriebskosten-Akonto ist inkl. Heizung und Kühlung zu verstehen.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

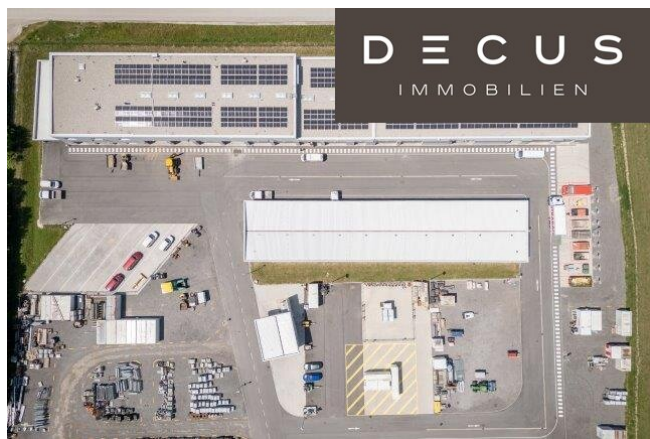
## Ihr Ansprechpartner

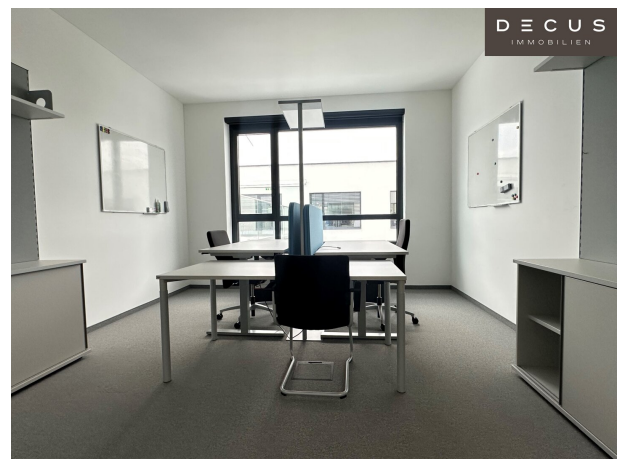
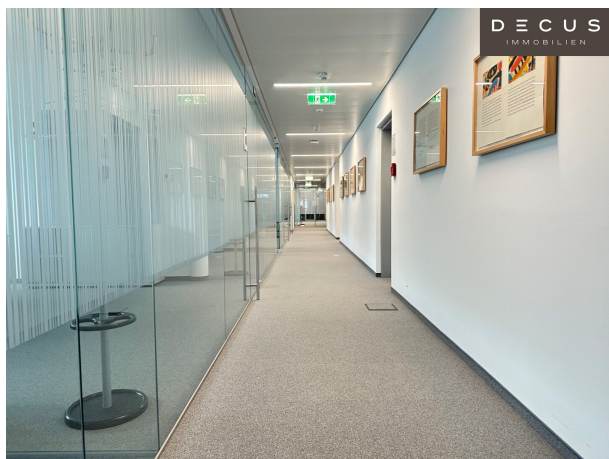


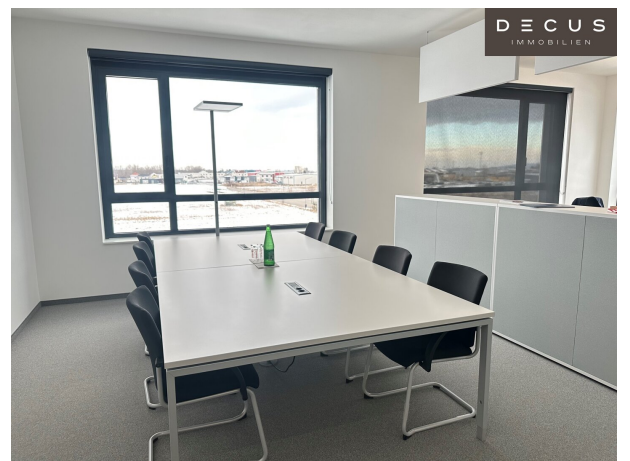
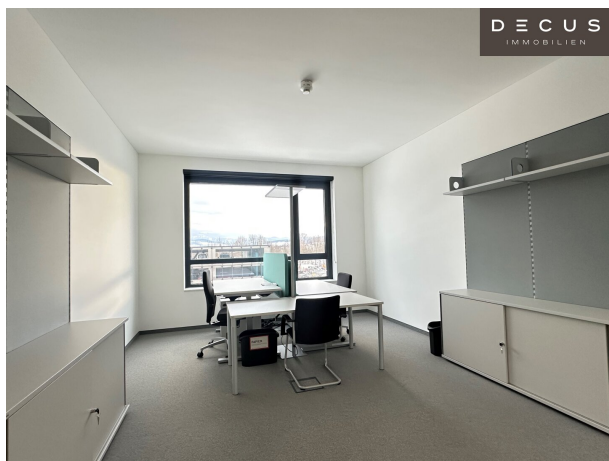
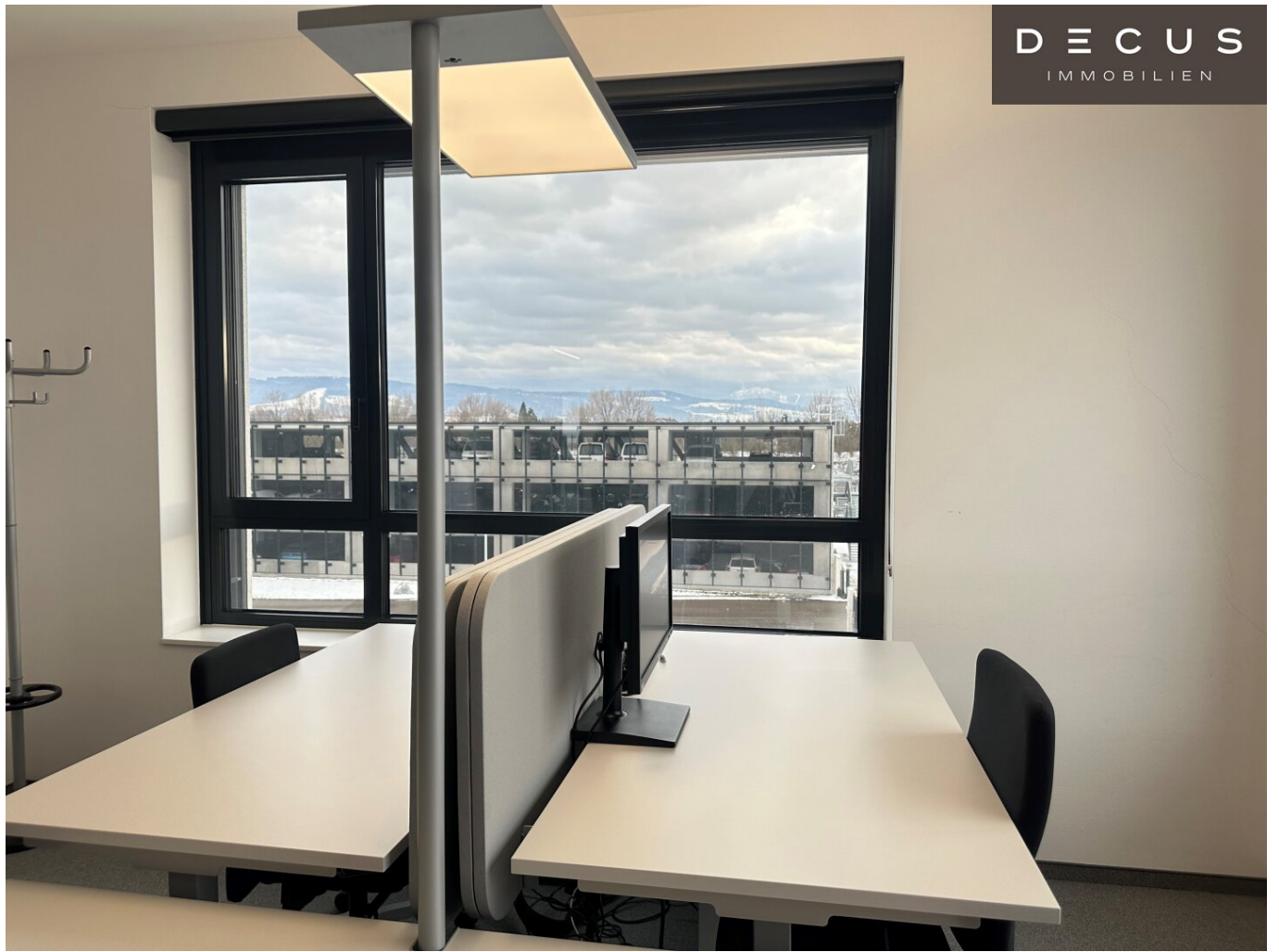
**Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

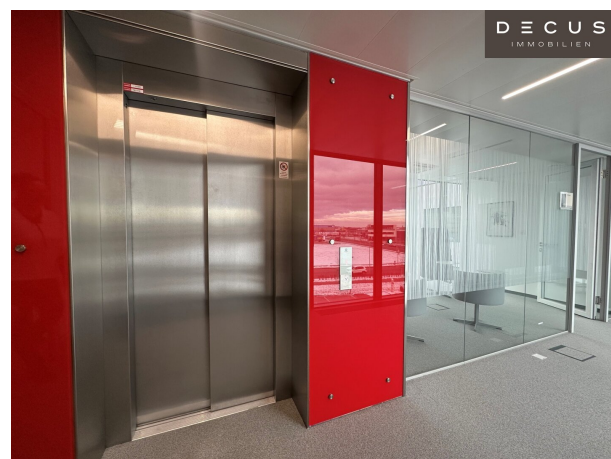
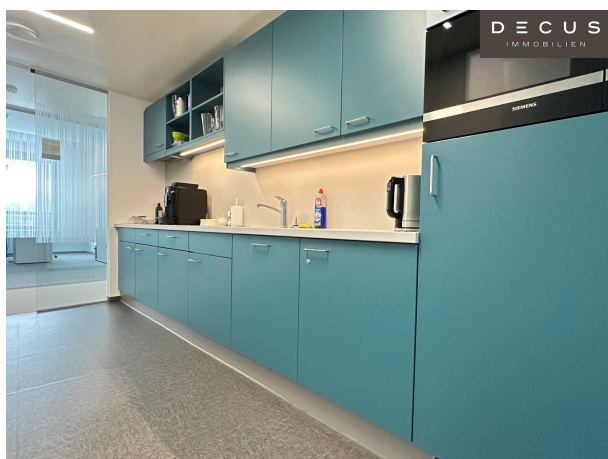
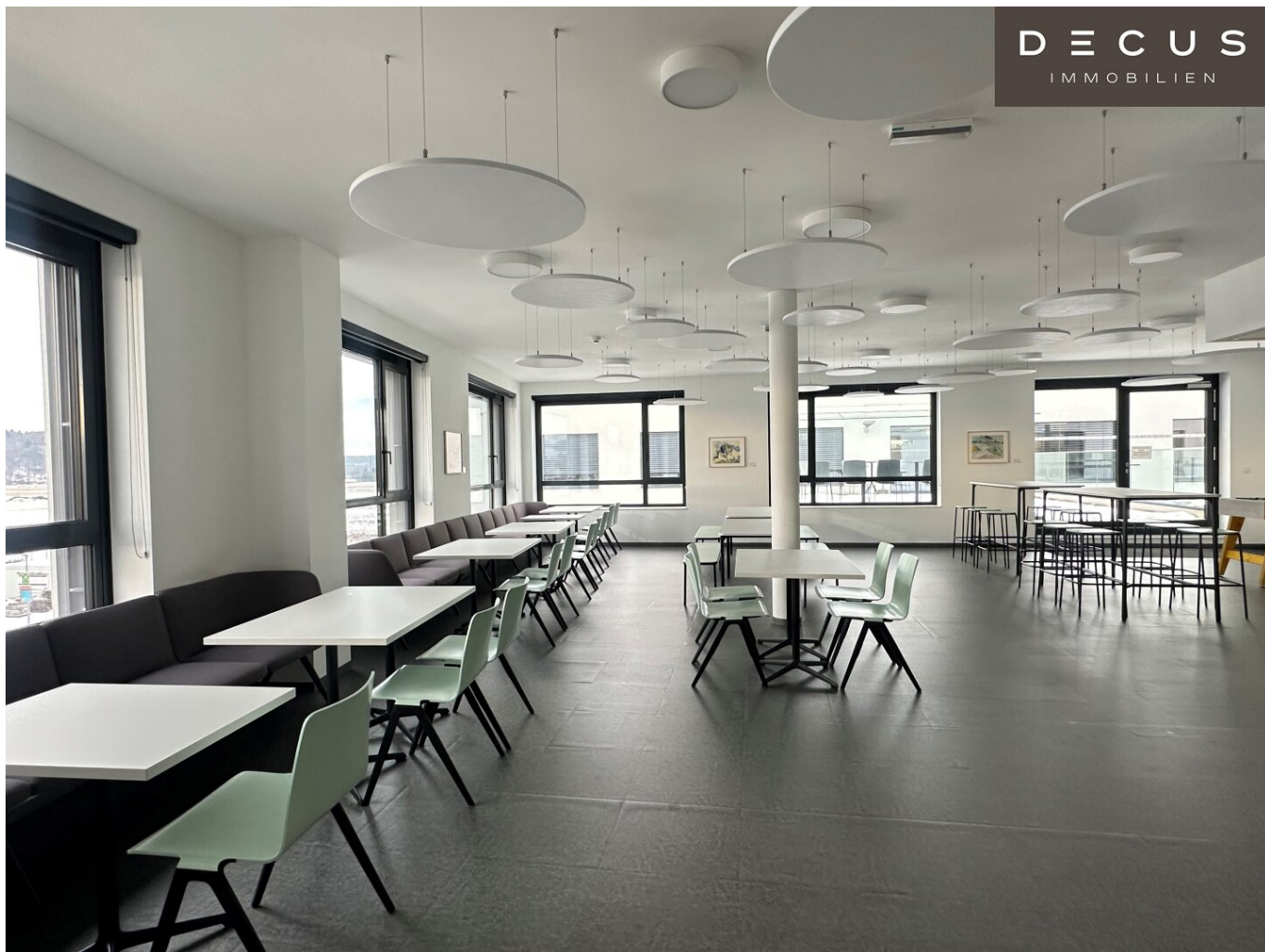
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

















DECUS

IMMOBILIEN



H.00.21  
Halle 8  
120,63 m<sup>2</sup>

H.C  
Hal  
120

# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die Liegenschaft in der Rautekstraße befindet sich in einem Industriegebiet im Süden von St. Pölten. Zur Vermietung gelangen einerseits neuwertige **Büroflächen**, als auch eine **Halle**, ein **Flugdach**, eine großzügige **Freiflächen** als auch **PKW-Stellplätze** in der Hochgarage.

Die **Büroflächen** befinden sich im **2. Obergeschoss** und umfassen eine Fläche von ca. 1.700m<sup>2</sup>, welche auch in der Hälfte geteilt werden könnte. Bei einer Teilung würden somit zwei Büroeinheiten mit rund 850m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Auch eine Terrasse ist vorhanden. In einem Teilbereich der Fläche ist derzeit eine **Kantine** eingerichtet.

Die **Halle** mit ca. 120m<sup>2</sup> befindet sich im hinteren Teil der Liegenschaft und verfügt über ein Rolltor, eine Fußbodenheizung, einen Wasseranschluss und Druckluft.

Das **Flugdach** wurde vom restlichen Bereich mit Bauzäunen abgetrennt.

Die **Freiflächen** erstrecken sich über ca. 2.600m<sup>2</sup>.

Das **Betriebskosten-Akonto** (inkl. Heizung und Kühlung) ist zirka Angabe zu verstehen.,

Eine Vermietung erfolgt nur an **Umsatzsteuer-pflichtige** Unternehmen.

Mietvertrag: befristet, 5 Jahre (mind. 2,5 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

## Ausstattung:

- Teppichfliesen
- Doppelboden
- Stehleuchten

- Teeküchenanschlüsse, bereits eingerichtet
- Heizung und Kühlung durch Betonkernaktivierung
- öffnenbare Fenster
- Zutrittskontrolle
- Empfang im Erdgeschoss (Mitbenutzung nach Rücksprache)

Die auf den Fotos ersichtlichen Möbel können teilweise bei Bezahlung einer Möbelmiete genutzt werden.

**Energieausweis** vom 27.07.2020 liegt vor:

Heizwärmebedarf: 30,20 kWh/m<sup>2</sup>

**Stellplätze:**

Hochgarage am Standort, 30 Stück Stellplätze vorhanden

ca. € 50,00/Stellplatz/Monat/netto

E-Ladestation: vorhanden

**Verkehrsanbindung:**

*Öffentlich:*

Bus: Linie 1, 11 und 690

Bahn: Regionale Züge: R54, R55

*Individuell:*

Der Hauptbahnhof in St. Pölten ist individuell innerhalb von 15 Minuten erreichbar.

Die Auffahrt zur Westautobahn befindet sich in unmittelbarer Nähe. Innerhalb einer Stunde gelangt man nach Wien.

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 Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

**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-/Werkswohnungen. 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 <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.750m  
Kindergarten <1.250m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.250m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <2.000m  
Polizei <3.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap