BÜRO (ca. 120m²) direkt beim HAUPTBAHNHOF!

Hauptraum (1)

Objektnummer: 202/05382

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1902, 1973, 1981
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	120,00 m²
Zimmer:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 217,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Gesamtmiete	1.558,44 €
Kaltmiete (netto)	1.011,16 €
Miete / m²	8,43 €
Betriebskosten:	237,54 €
USt.:	259,74 €
Sonstige Kosten:	50,00 €

Provisionsangabe:

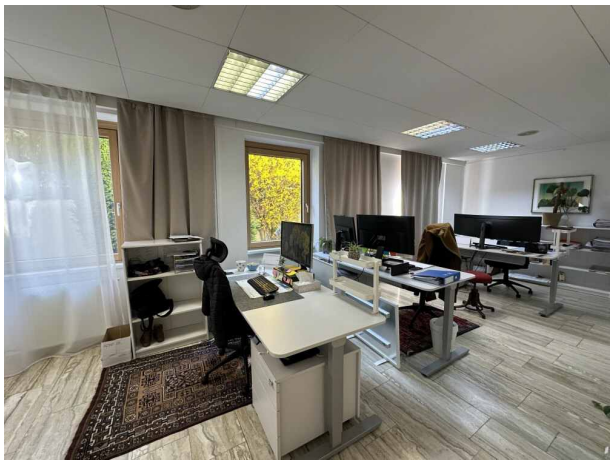
2 BMM

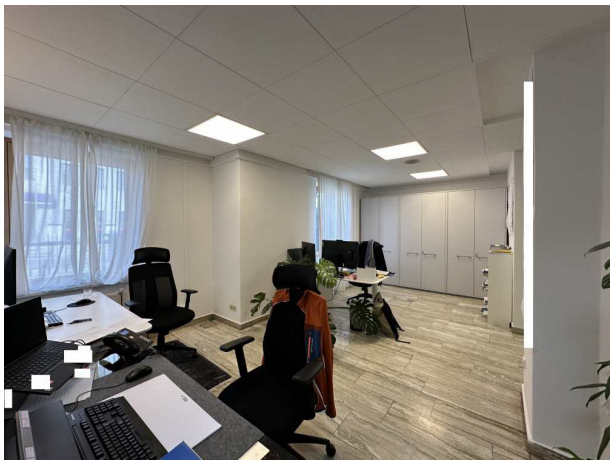
Ihr Ansprechpartner

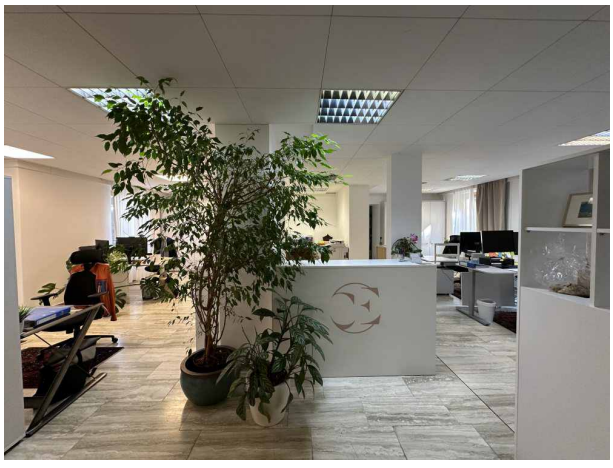
René HOMMEN

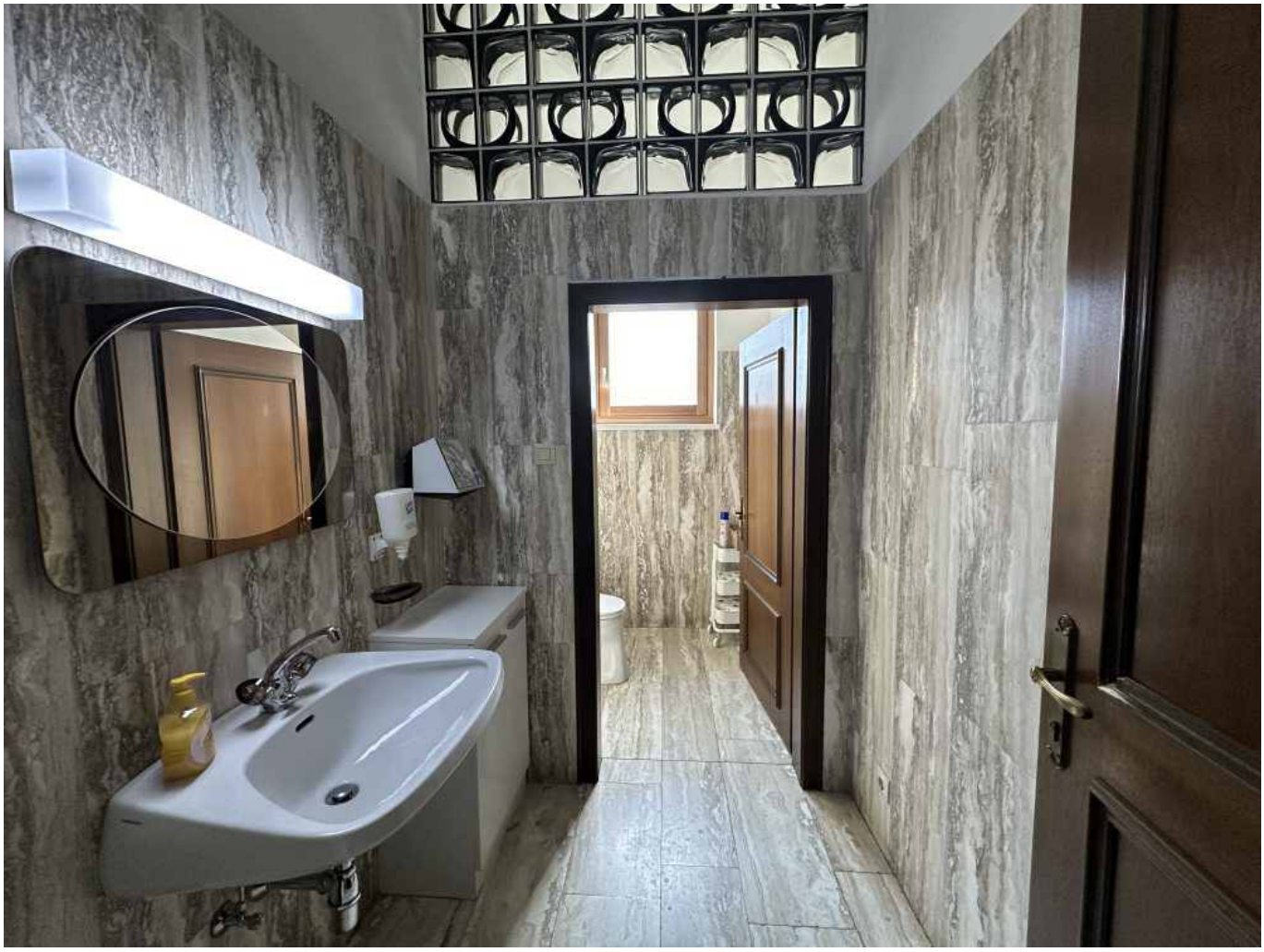
Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

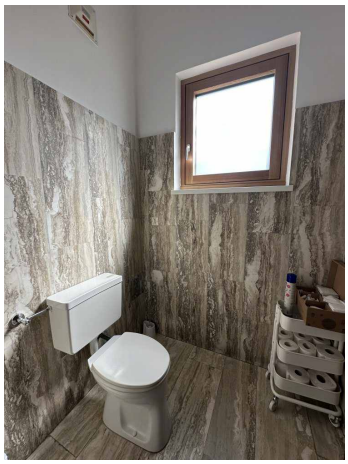
T +43 (0) 2742 352438 89

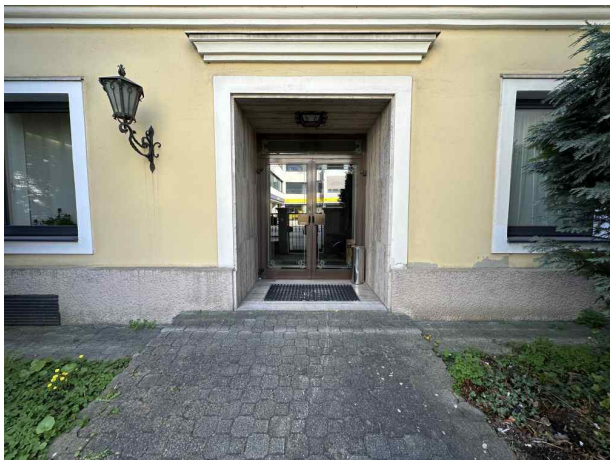


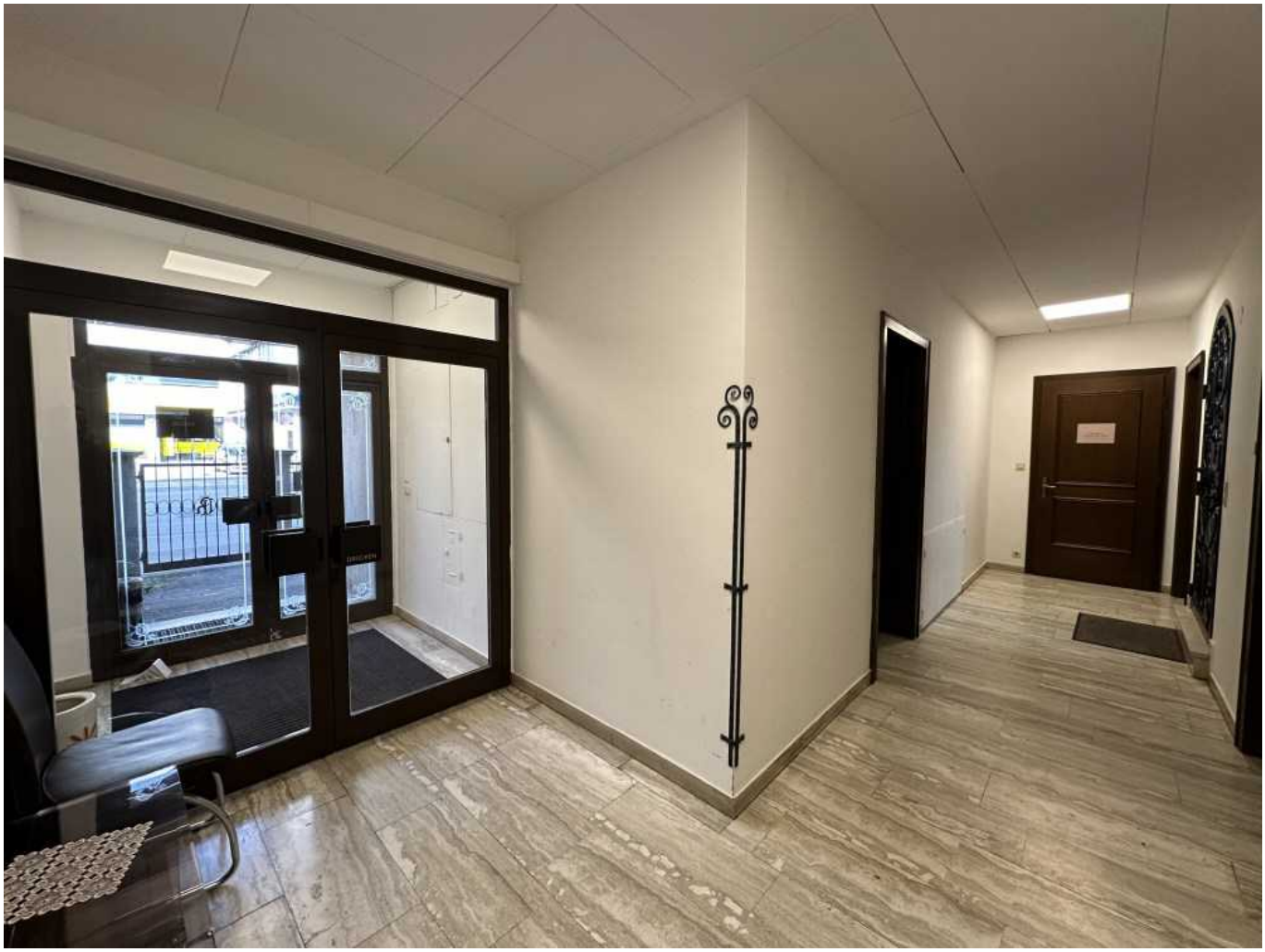


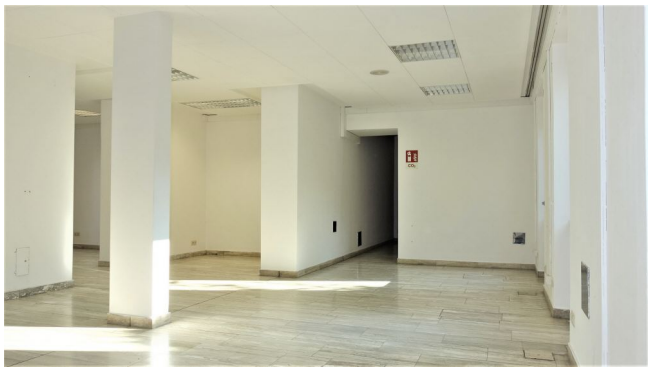


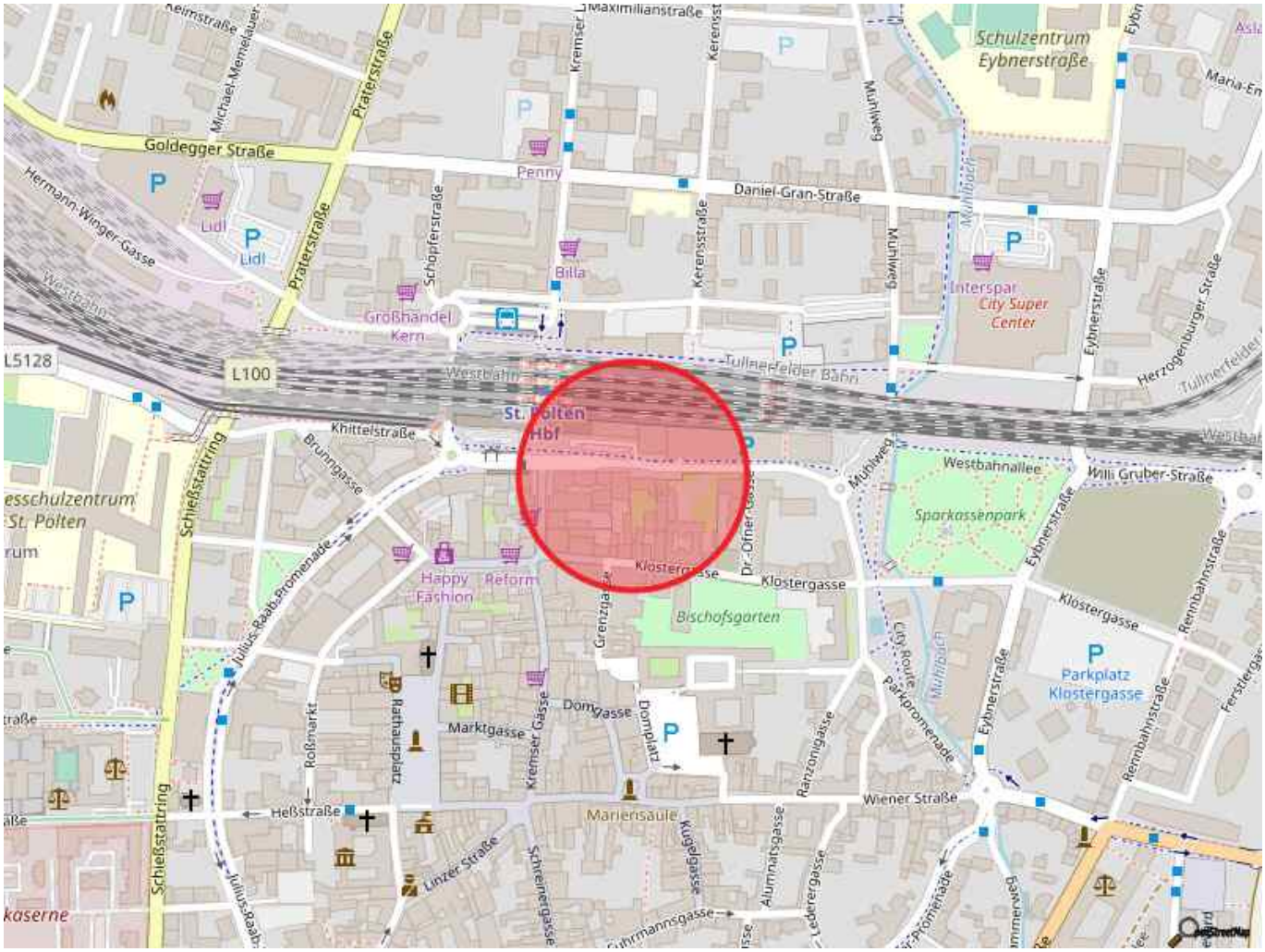












Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Büroräumlichkeiten mit BARRIEFREIER Zugangsmöglichkeit in einer sehr gepflegten STADTVILLA direkt am Bahnhofplatz und Nähe Kremser Gasse.

KURZBESCHREIBUNG: Aufgrund des sehr guten baulichen Zustandes, der Raumflexibilität und der hochwertigen Ausstattung entsprechen die Räumlichkeiten vielfältigen Nutzungsanforderungen.

DETAILBESCHREIBUNG:

Lage:
Das Büro ist barrierefrei erreichbar und befindet sich im Erdgeschoß eines gemischten Wohn- und Bürogebäudes. Durch die Nähe zum Hauptbahnhof besteht eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung. Durch das gegenüberliegende Parkhaus sowie die in der Kurzparkzone gelegenen Parkplätze besteht eine sehr gute Erreichbarkeit mit Individualverkehrsmitteln.

Raumaufteilung/Beschreibung:
Die Nutzfläche beträgt ca. 120 m², bestehend aus einem flexibel teilbaren/nutzbaren Großraum mit ca. 85 m², einem Einzelbüro / Besprechungsraum sowie einem Sozialraum (Teeküche).
Das WC befindet sich zur Allgemeinnutzung am Gang.
Besonders erwähnenswert ist auch die Bürointerne IT-Infrastruktur, der jedem Arbeitsplatz einen Zugang zum Netzwerk gewährt. Ebenfalls sind genügend Anschlüsse an das Stromnetz verfügbar. Somit steht jedem Arbeitsplatz eine perfekte Integrierung ins Firmeneigene Netzwerk sowie ins Internet nichts mehr im Wege.

Parkmöglichkeit:
Parkmöglichkeiten stehen in der gebührenpflichtigen Kurzparkzone der Stadt St. Pölten, sowie im gegenüberliegenden Parkhaus zur Verfügung.

Beheizung:
Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung.

Vertragskonditionen:
Der Mietvertrag wird auf die Dauer von 3 Jahren befristet.

Kosten:
Die monatliche Miete in Höhe von EUR 1.558,44 beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer. Zudem wird ein Heizkostenakonto von monatlich EUR 333,07 zzgl. 20 % Umsatzsteuer vorgeschrieben. Die monatliche Gesamtmiete beträgt somit EUR 1.958,12 inkl. Heizkosten und Umsatzsteuer.
Die Stromkosten werden direkt mit dem Energieversorger abgerechnet.

Nebenkosten:
a) Kaution EUR 6.000,00
b) Vergebührung 3% der Jahresgesamtmiete
c) Vermittlungsprovision 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % Umsatzsteuer.

Verfügbarkeit:
Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

Besichtigung:
Eine Besichtigung der Räumlichkeiten ist nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich.

Energiekennzahl:
Energieausweis vom 02.03.2020
Heizwärmebedarf (HWB): 217,3 kWh/m²a (Einstufung Klasse F)
Gesamtenergieeffiziensfaktor (fGEE): 2,05 (Einstufung Klasse D)

Hinweis auf Naheverhältnis:
Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

Objektnummer: 5382
Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitten wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber **um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten** einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir **Anfragen mit unvollständigen Kontaktdaten nicht bearbeiten** können. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur

Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.