

## BÜRO Nähe BAHNHOF - Tiefgarage im Gebäude



Ansicht 1 Original

**Objektnummer: 202/05483**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	411,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,57
<b>Gesamtmiete</b>	6.307,02 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.292,40 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.164,31 €
<b>Heizkosten:</b>	799,14 €
<b>USt.:</b>	1.051,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Markus BRANDSTETTER**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T 02742/352438 79

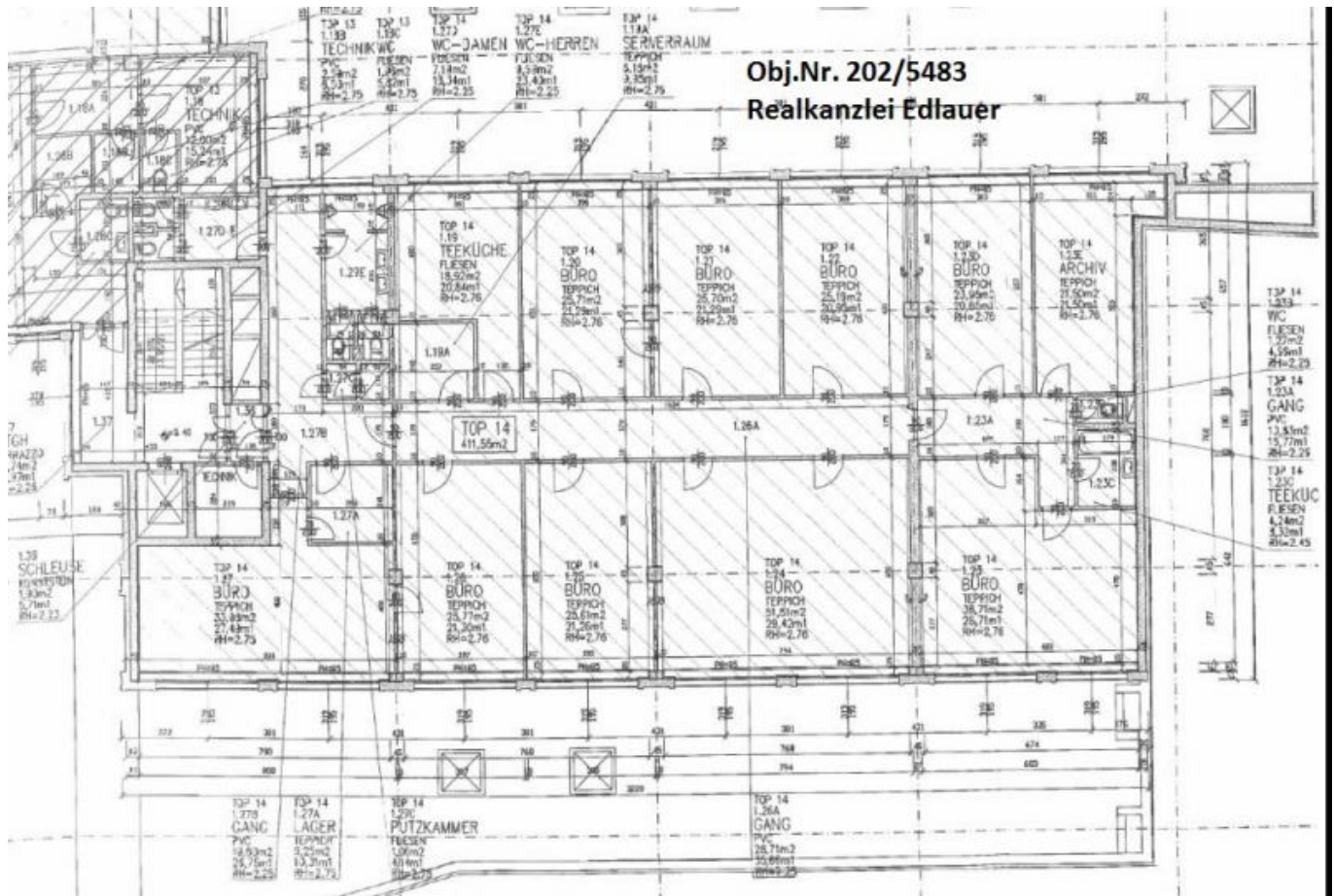
H 0664/43 99 923











## Objektbeschreibung

**BÜROHAUS Nähe BAHNHOF und RATHAUSPLATZ mit hauseigener TIEFGARAGE.**

### **Größe und Raumaufteilung:**

Das im 1. Stock (Lift vorhanden) gelegene Büro hat ein unverbindliches Ausmaß von ca. 411,55 m<sup>2</sup>, bestehend aus:

insgesamt 10 Büroräume (davon 7 Räume mit 25 m<sup>2</sup> und 3 Räume mit 33 m<sup>2</sup>, 38 m<sup>2</sup> und 51 m<sup>2</sup>). Die Büroräume sind von einem zentralen Mittelgang jeweils direkt begehbar. An weiteren Räumlichkeiten sind zwei Sanitärgruppen für Damen und Herren, ein weiteres Einzel-WC, Sozialraum, Teeküche, Serverraum, Abstellraum (Lager) und Putzraum vorhanden.

### **Zusätzlicher Flächenbedarf?**

Aufgrund der Größe des Gebäudes sind weitere Büro- und Geschäftseinheiten im Gebäude verfügbar. Gerne erstellen wir Ihnen ein Angebot mit individueller Flächenzusammenstellung nach Ihren Anforderungen.

### **Ausstattung:**

Fensterbankkanäle für EDV- und Stromverkabelung, Wände und Decke gemalt, Decken-Aufbauleuchten vorhanden, Beschattung mittels Außenjalousien.

### **Kfz-Abstellplätze:**

In der hauseigenen Tiefgarage für Dauerparker und Kurzparker

### **Nebenkosten:**

Kautions: Euro 16.000,00

Vergebührung: abhängig von der vereinbarten Vertragsdauer

### **Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:**

Wir weisen darauf hin, dass zum aufgrund ständiger Geschäftsbeziehung (regelmäßige Zusammenarbeit und wiederkehrende Beauftragung) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Energiekennzahl** laut Energieausweis vom 06.04.2021 für Zone 2/2 Bürogebäude:

HWB: 28,1 kWh/m<sup>2</sup>.

### **Objektnummer: 5483**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

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, 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. 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.