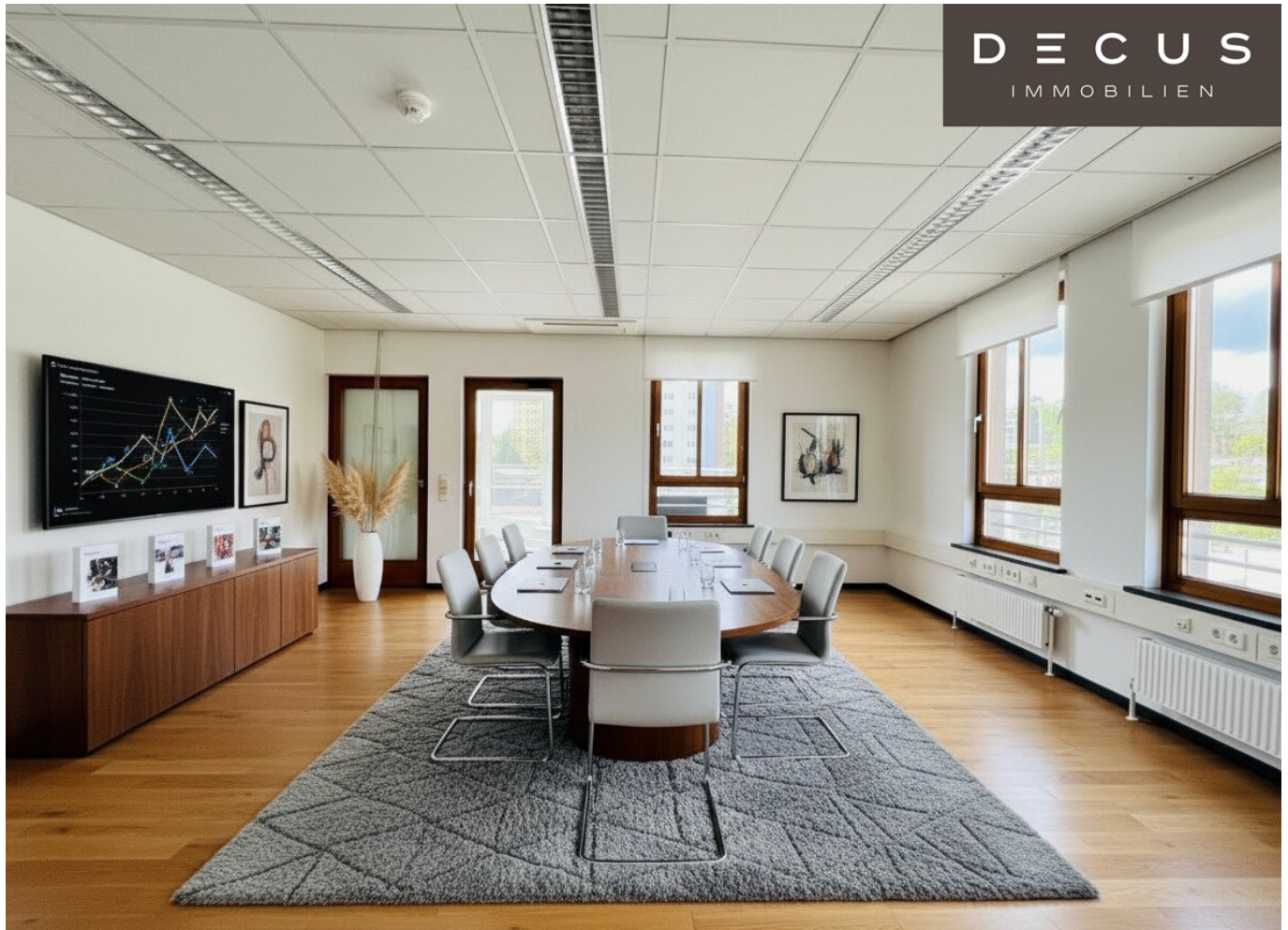


**+++ St. Pölten +++ Funktionale Büroflächen +++
Stellplätze +++ mit TERRASSE und Wintergarten +++**



Objektnummer: 917842

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1993
Nutzfläche:	290,93 m ²
Heizwärmebedarf:	43,30 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.472,91 €
Kaltmiete	3.296,24 €
Miete / m²	8,50 €
Betriebskosten:	823,33 €
Infos zu Preis:	

Die 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

T +43 664 44 53 56 1

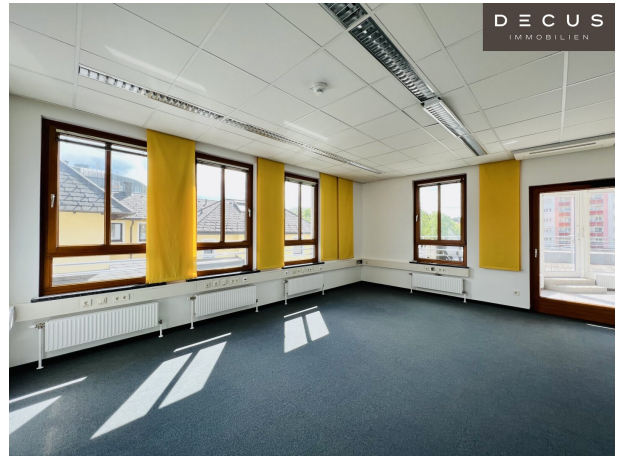
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

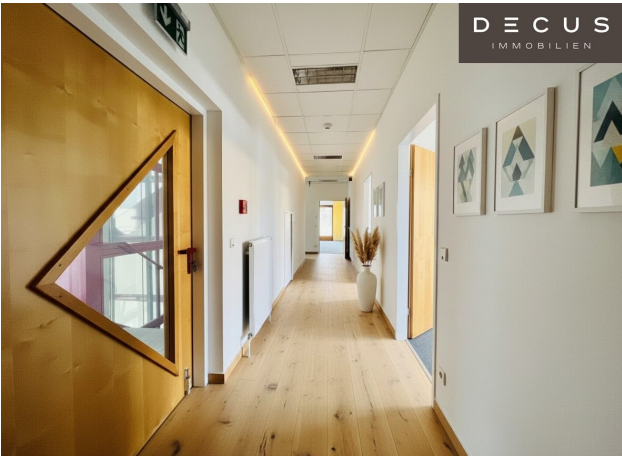




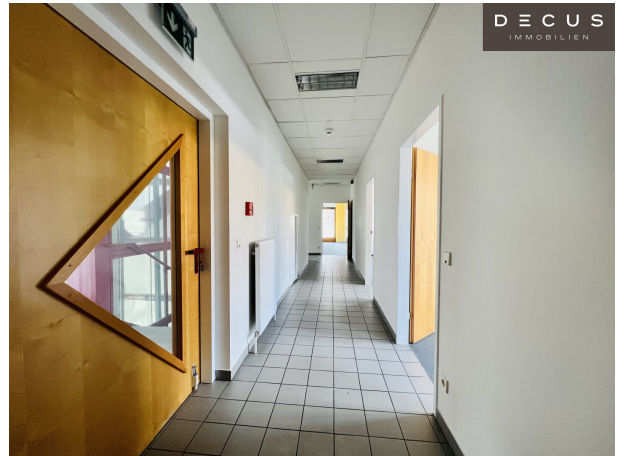
DECUS
IMMOBILIEN

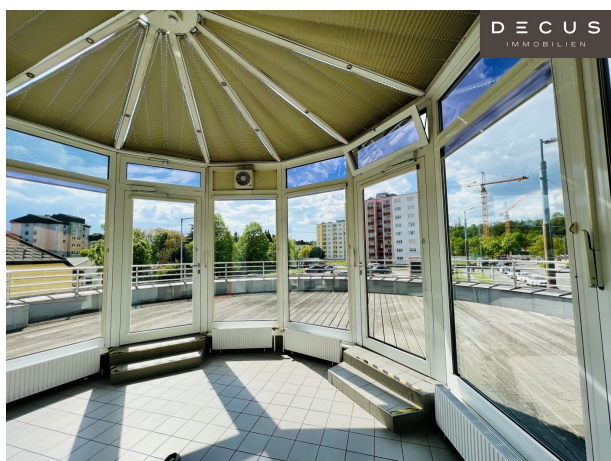


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

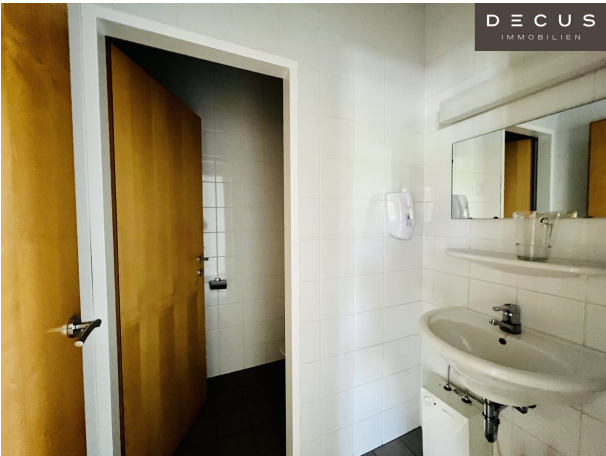




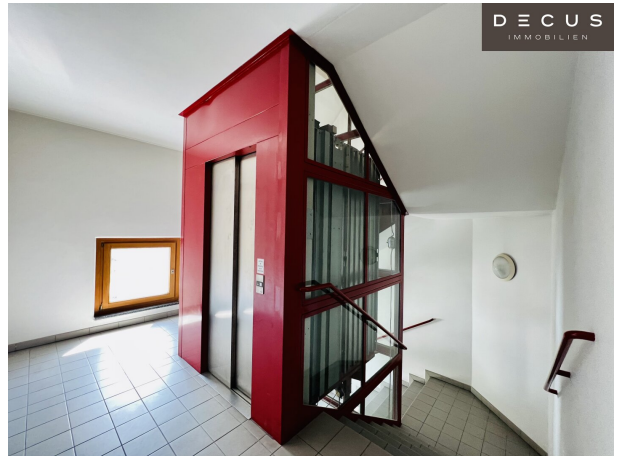
DECUS
IMMOBILIEN

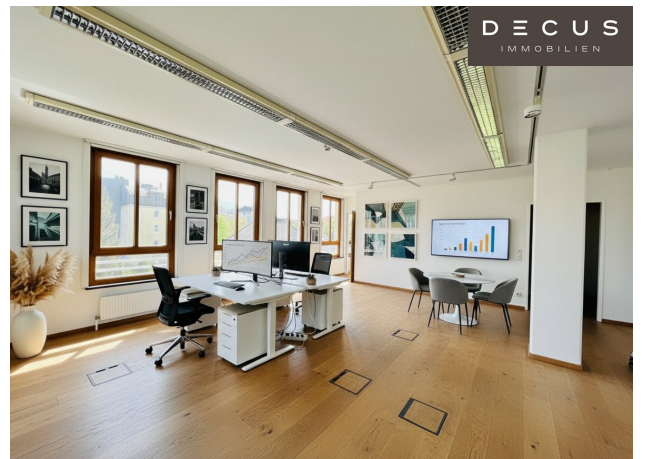
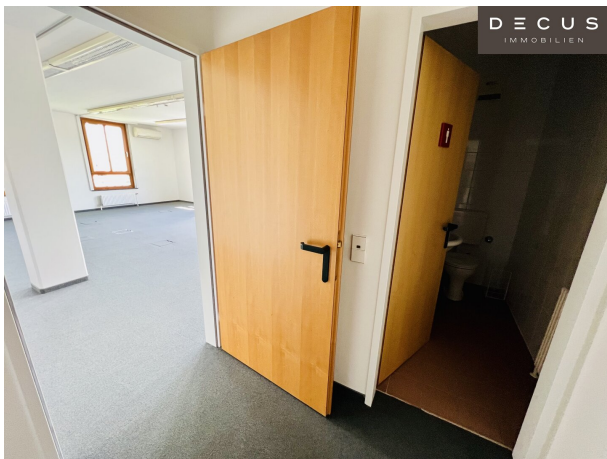


DECUS
IMMOBILIEN

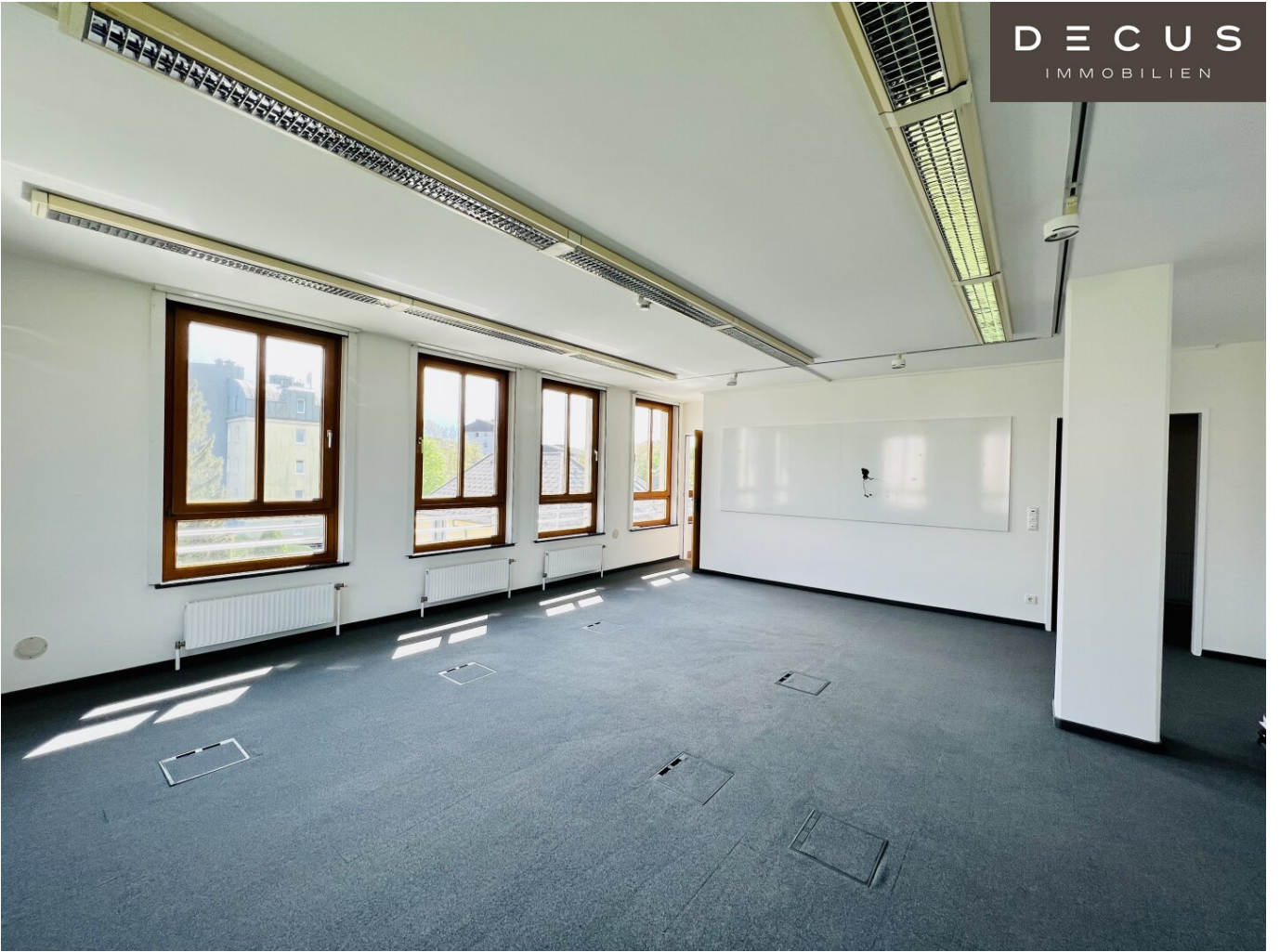


DECUS
IMMOBILIEN





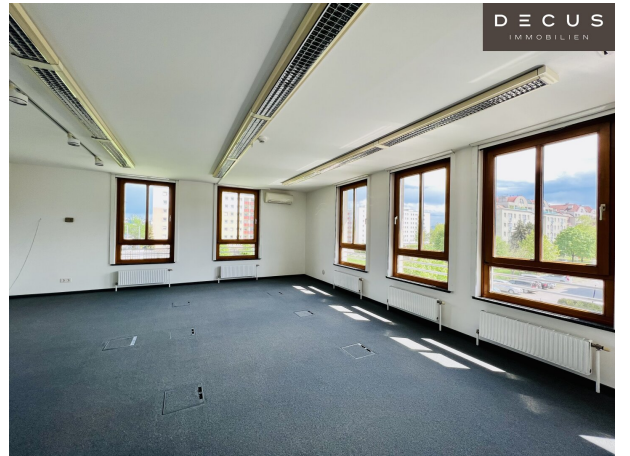
DECUS
IMMOBILIEN

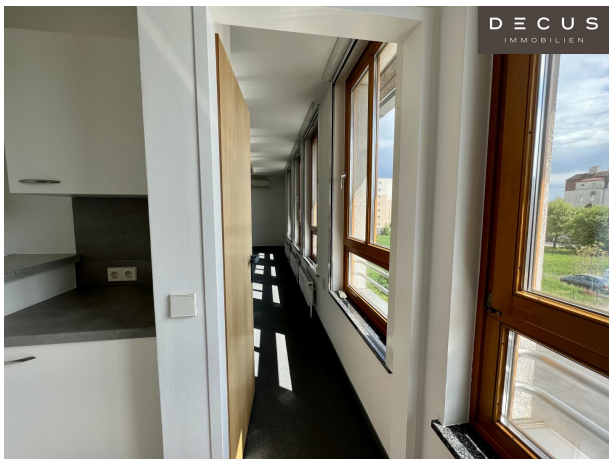


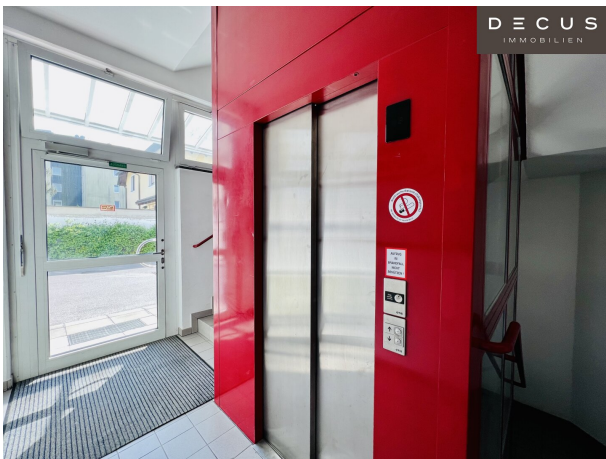
DECUS
IMMOBILIEN

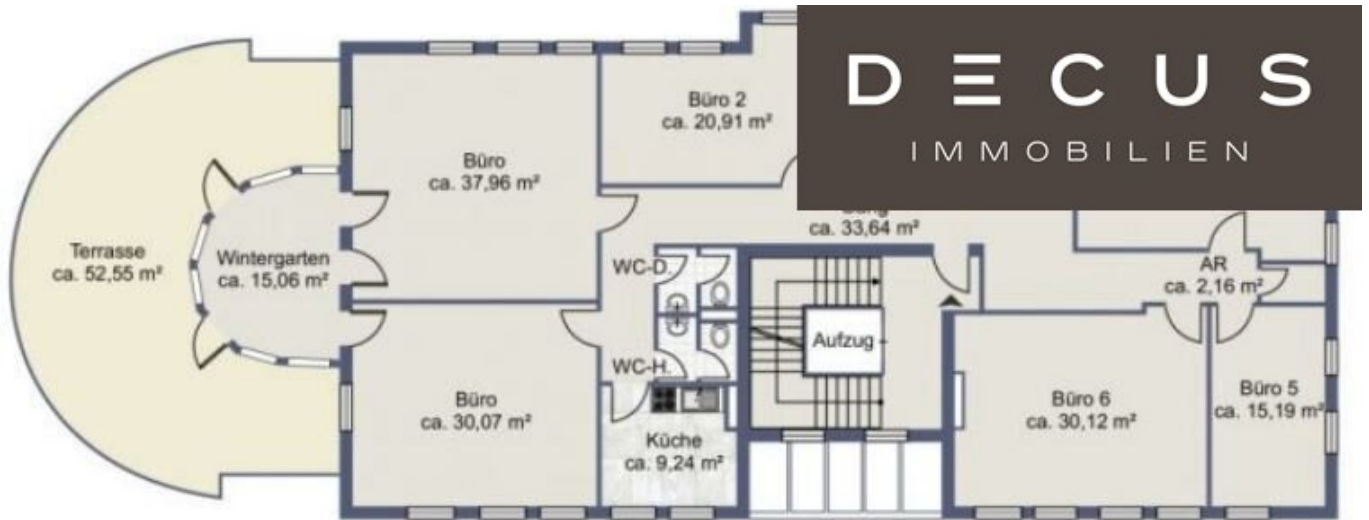


DECUS
IMMOBILIEN





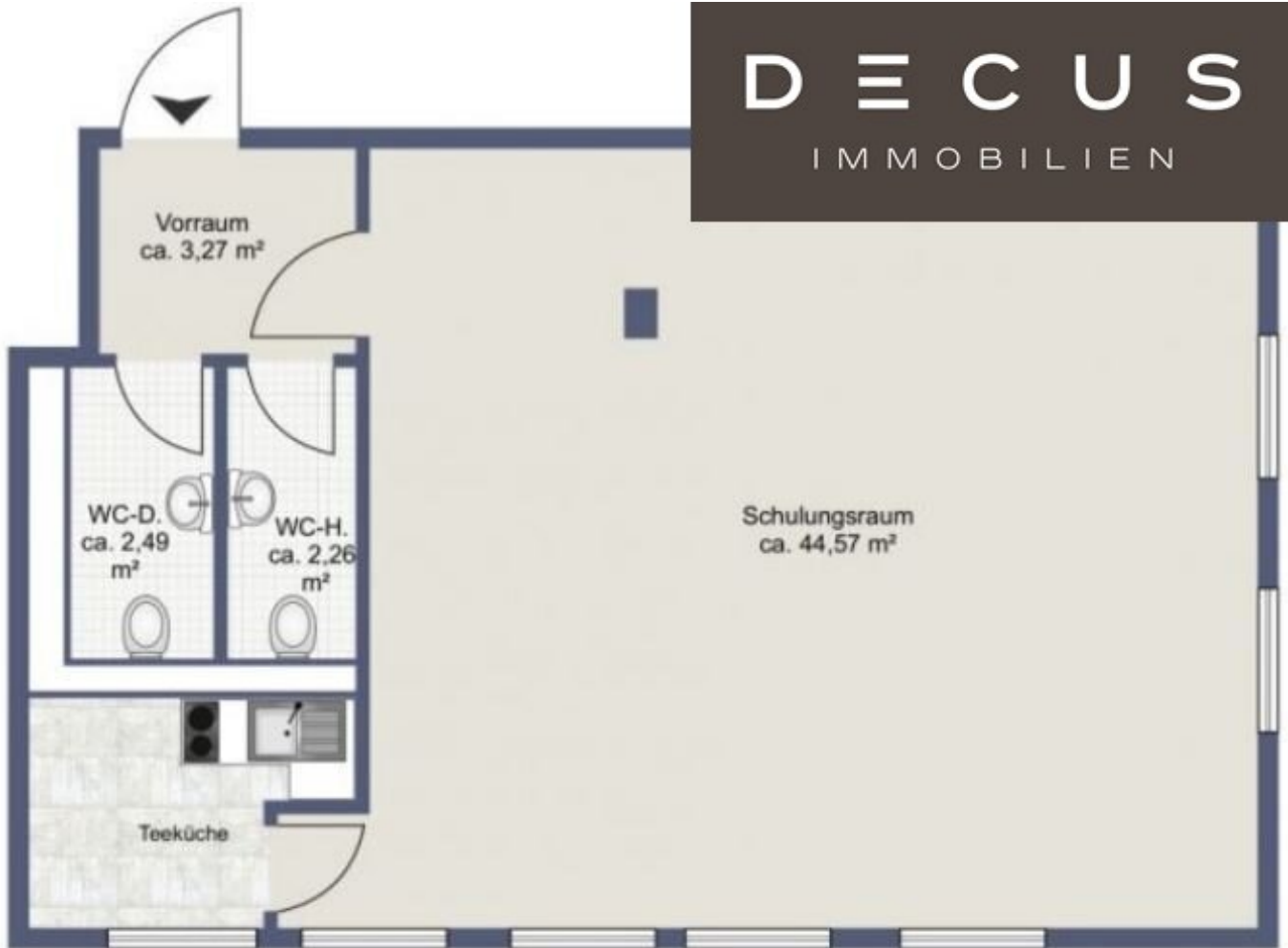




Skizze Obergeschoss

DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

In St. Pölten mit guter Verkehrsanbindung gelangen funktionale Büroflächen zur Vermietung.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine Filiale der Sparkasse NÖ.

Anmerkung: Versicherungsmieter werden ausgeschlossen.

Die **Betriebskosten (exkl. Heizung und Strom)** sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertragslaufzeit: 5 Jahre befristet (bzw. nach Vereinbarung)

Incentive / Ausbaukostenzuschuss: € 150,00/m²

Kautions: 5 BMM

Provision: 3 BMM

MV Vergebührung

Abwicklungshonorar Hausverwaltung: € 370,00

Ausstattung: es gelangen 2 Büros zur gemeinsamen Anmietung zur Vermietung (ca. 290,93 m²)

- Zugang hinter dem Haus (rückwärtiger Parkplatz)
- öffnenbare Fenster

- Teppich-/Fliesenboden
- Fensterbankkanäle
- abgehängte Decken
- Spiegelrasterleuchten
- tlw. Kühlung
- Zentralheizung, Fernwärme St. Pölten
- Lift
- **barrierefrei**
- **1.OG - ca. 234,77 m² (7 zentral begehbare Räume, Sanitäreinheiten, Wintergarten, Terrasse, eingerichtete Teeküche, Archiv, Serverraum gekühlt, 2 getrennte Sanitäreinheiten) - ab Jänner 2027 verfügbar**
- **2.OG - ca. 56,16 m² (1 großer Raum, Vorraum, Sanitäreinheit, eingerichtete Teeküche) - ab sofort verfügbar**
- **Lager im UG auf Anfrage verfügbar**

HINWEIS: Die möblierten Räume sind Abbildungen und digitale Visualisierungen, sie zeigen eine mögliche Gestaltung.

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 43,30kWh/m².a

Stellplätze:

2 zugeordnete Stellplätze verfügbar und im Mietpreis enthalten

Verkehrsanbindung:

Autobus Linie LUP 5, 6 und 12

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.

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 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das

dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap