

**+++ NÄHE TRAISEN PARK +++ Funktionale Bürofläche  
ca. 235 m<sup>2</sup> mit TERRASSE und Wintergarten +++ ab  
Jänner 2027 +++**



**Objektnummer: 917831**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Nutzfläche:</b>	234,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	43,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.995,55 €
<b>Kaltmiete</b>	2.659,95 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	664,40 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

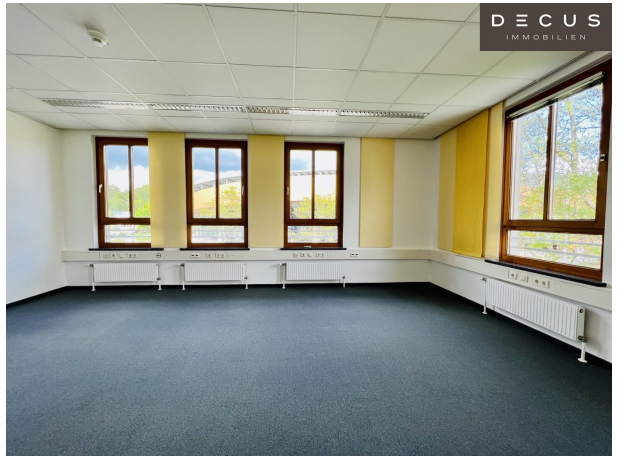
DECUS  
IMMOBILIEN

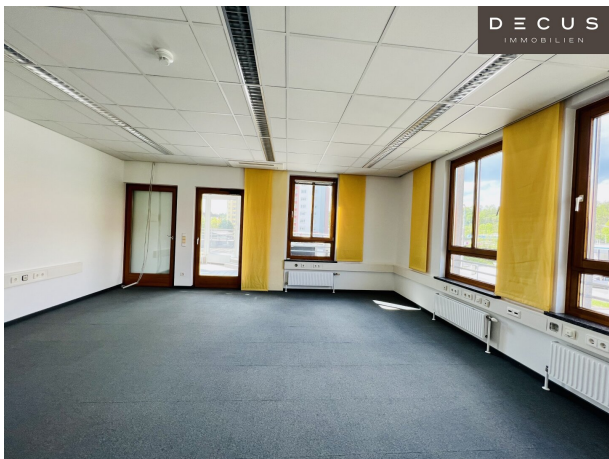


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

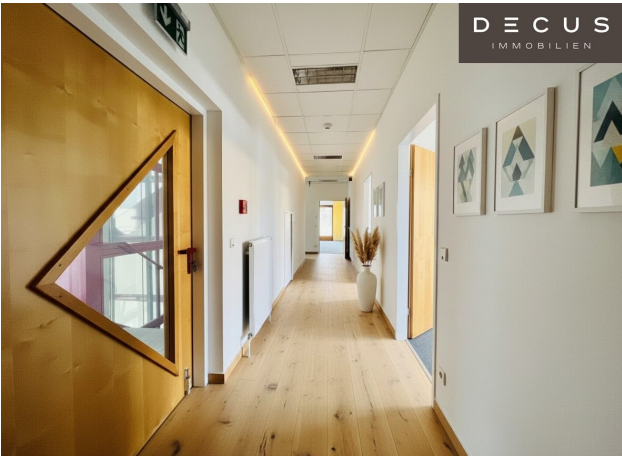




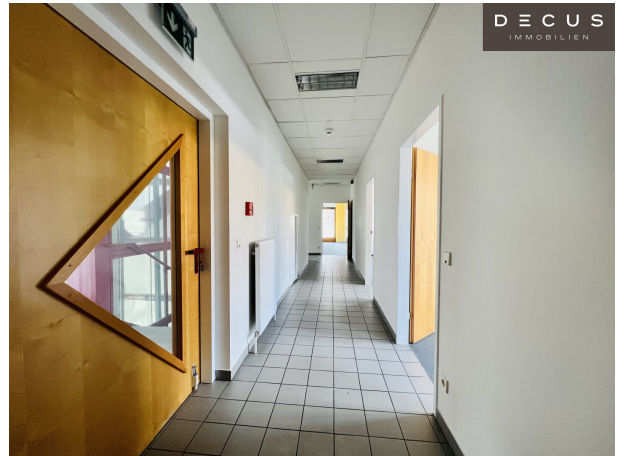
DECUS  
IMMOBILIEN

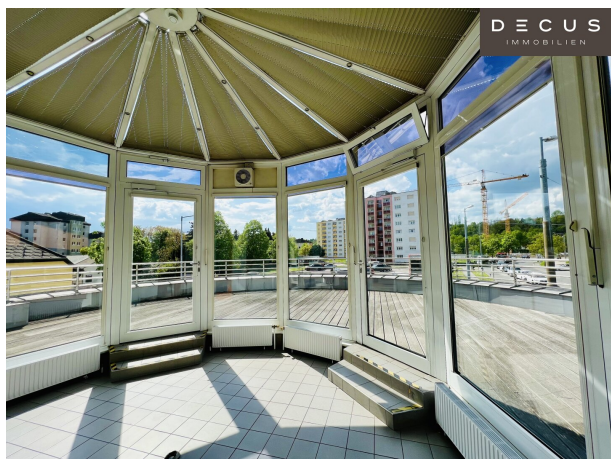


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

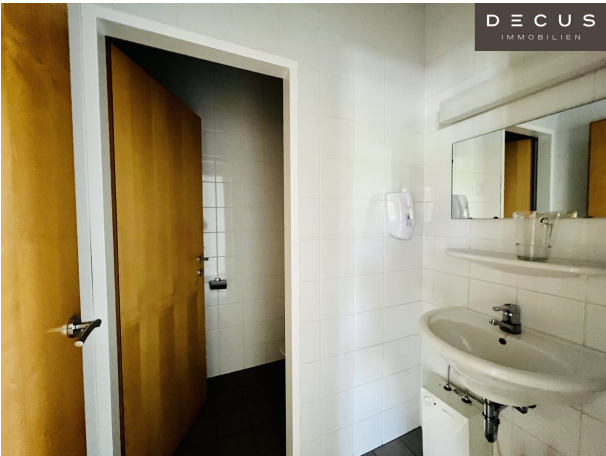




DECUS  
IMMOBILIEN

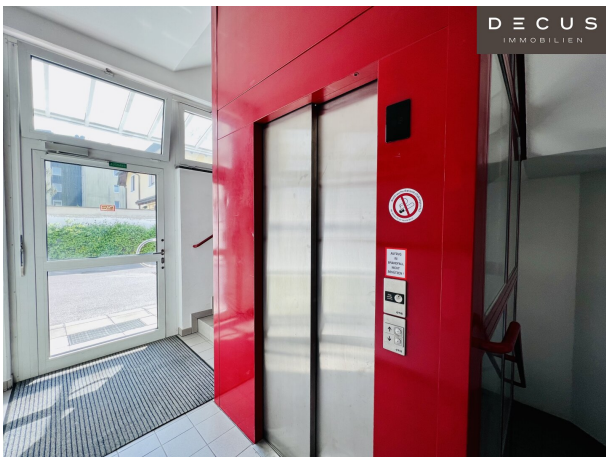


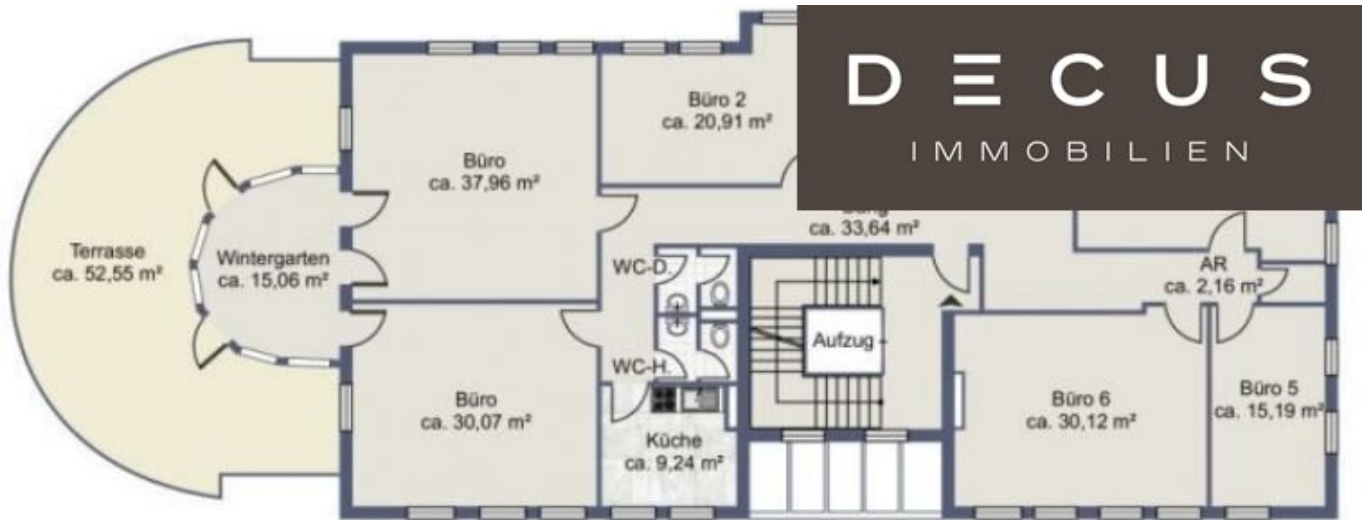
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







Skizze Obergeschoss

# 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, Kühlung und Strom)** sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertragslaufzeit: 5 Jahre befristet (bzw. nach Vereinbarung)

**Incentive / Ausbaukostenzuschuss: € 150,00/m<sup>2</sup>**

Kaution: 5 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

MV Vergebührung

Abwicklungshonorar Hausverwaltung: € 370,00

**Miete (ca. 235 m<sup>2</sup> Büro | verfügbar ab Jänner 2027): € 1.995,56/Monat/netto**

**Betriebskosten: ca. € 664,40/Monat/netto**

**Heizkosten: ca. € 234,77/Monat/netto**

**Lift: € 200,01/Monat/netto**

**Gesamtmiete: € 3.713,69/Monat/ inkl. Ust. und BK, exkl. Strom**

**Ausstattung: es gelangen 2 Büros auch zur gemeinsamen Anmietung zur Vermietung (ca. 290,93 m<sup>2</sup>)**

- Zugang hinter dem Haus (rückwärtiger Parkplatz)
- öffenbare Fenster
- Teppich-/Fliesenboden
- Fensterbankkanäle
- abgehängte Decken
- Spiegelrasterleuchten
- tlw. Kühlung
- Zentralheizung, Fernwärme St. Pölten
- Lift
- **barrierefrei**
- **1.OG - ca. 234,77 m<sup>2</sup> (7 zentral begehbare Räume, Sanitäreinheiten, Wintergarten, Terrasse, eingerichtete Teeküche, Archiv, Serverraum gekühlt, 2 getrennte Sanitäreinheiten), 1 Stellplatz in der Miete enthalten - ab Jänner 2027 verfügbar**
- **2.OG - ca. 56,16 m<sup>2</sup> (1 großer Raum, Vorraum, Sanitäreinheit, eingerichtete Teeküche) - ab sofort verfügbar**

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

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 43,30kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

2 zugeordnete Stellplätze verfügbar und im Mietpreis bei einer Gesamtanmietung der beiden Büros 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.

## **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](http://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