

**Sofort beziehbar - NEUBAU-BÜRO St. Pölten-Süd mit  
hervorragender Infrastruktur**



Büroraum 2

**Objektnummer: 202/07379**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	69,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,11
<b>Gesamtmiete</b>	1.611,10 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	820,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	442,58 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>USt.:</b>	268,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Markus BRANDSTETTER**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T 02742/352438 79

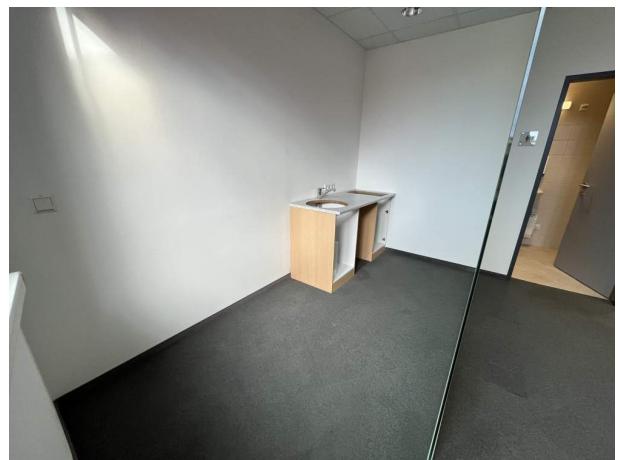


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









## Objektbeschreibung

**TOP-BÜROFLÄCHE in einem modernen, zeitgemäßen Geschäfts- und Bürocenter in sehr gut erreichbarer Lage.**

### DETAILBESCHREIBUNG:

#### Lage:

Geschäfts- und Bürocenter im Süden von St. Pölten mit sehr guter Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (Mariazeller Straße, Autobahn A1 Anschlussstelle St. Pölten-Süd) und an der städtische Busnetz (LUP-Bushaltestelle vor der Liegenschaft). Auch eine Bahnstation der Leobersdorfer Bahn (mit Verbindung zum Hauptbahnhof) befindet sich in einer Gehdistanz von lediglich ca. 5 Minuten.

#### Größe und Raumauflistung:

Das Büro hat ein Ausmaß von ca. 69,93m<sup>2</sup> und ist derzeit wie folgt unterteilt (siehe auch Plan): 2 Büroräume, Nische Teeküche, Waschraum und 2 WC. zuzüglich steht ein Keller mit ca. 15 m<sup>2</sup> zur Verfügung

Aufgrund der Bauweise ist die Änderung der Unterteilung der Bürofläche individuell nach Anforderungen des Mieters möglich.

#### Ausstattung:

Sehr gute, zeitgemäße Ausstattung (abgehängte Decke, Außenjalousien, Klimageräte, Doppelboden mit Bodendosen-/kanäle), barrierefreie Erschließung aller Geschoße, Behinderten-WC im Allgemeinbereich des KG.

#### Beheizung:

Die Beheizung des Lokals erfolgt mittels Zentralheizung-Fernwärme.

#### Kfz-Stellplätze:

Der vorhandene Parkplatz ist für die Handelsbetriebe vorbehalten. Büromieter können je nach Bürogröße maximal 1 - 2 Kfz-Stellplätze prekaristisch benützen. MitarbeiterInnen müssen in der Umgebung parken.

#### Vertragskonditionen:

Grundsätzlich werden mittel- bis langfristige Mietverhältnisse angestrebt.

#### Nebenkosten:

Kaution: Euro 5.000,00 als Erlag durch Überweisung oder Bankgarantie

Vergebührungen: je nach Vertragslaufzeit (befristet/unbefristet)

Vermittlungsprovision: 3 Brutto-Monatsmieten zuzüglich 20 % USt.

#### Verfügbarkeit:



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Das Objekt steht sofort zur Verfügung.

Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zur Vermieterin aufgrund ständiger Geschäftsbeziehung (wiederkehrende Beauftragung) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN