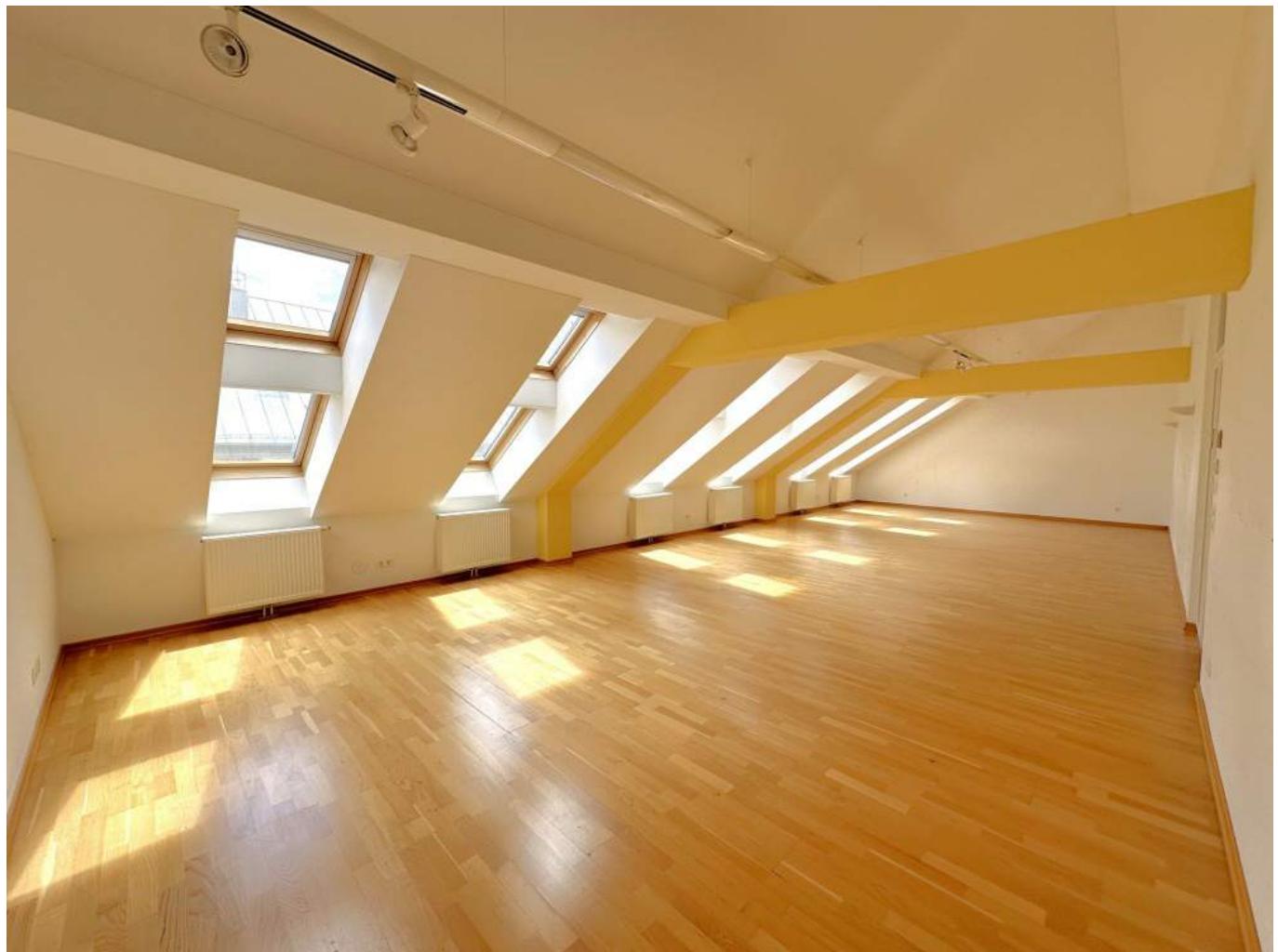


## Büro in Top Innenstadt Lage!



DG Raum (1)

**Objektnummer: 202/07892**

**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>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	277,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>WC:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Gesamtmiete</b>	5.374,02 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.055,47 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.025,67 €
<b>Heizkosten:</b>	397,21 €
<b>USt.:</b>	895,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 352438 89  
H +43 (0) 660 245 22 18



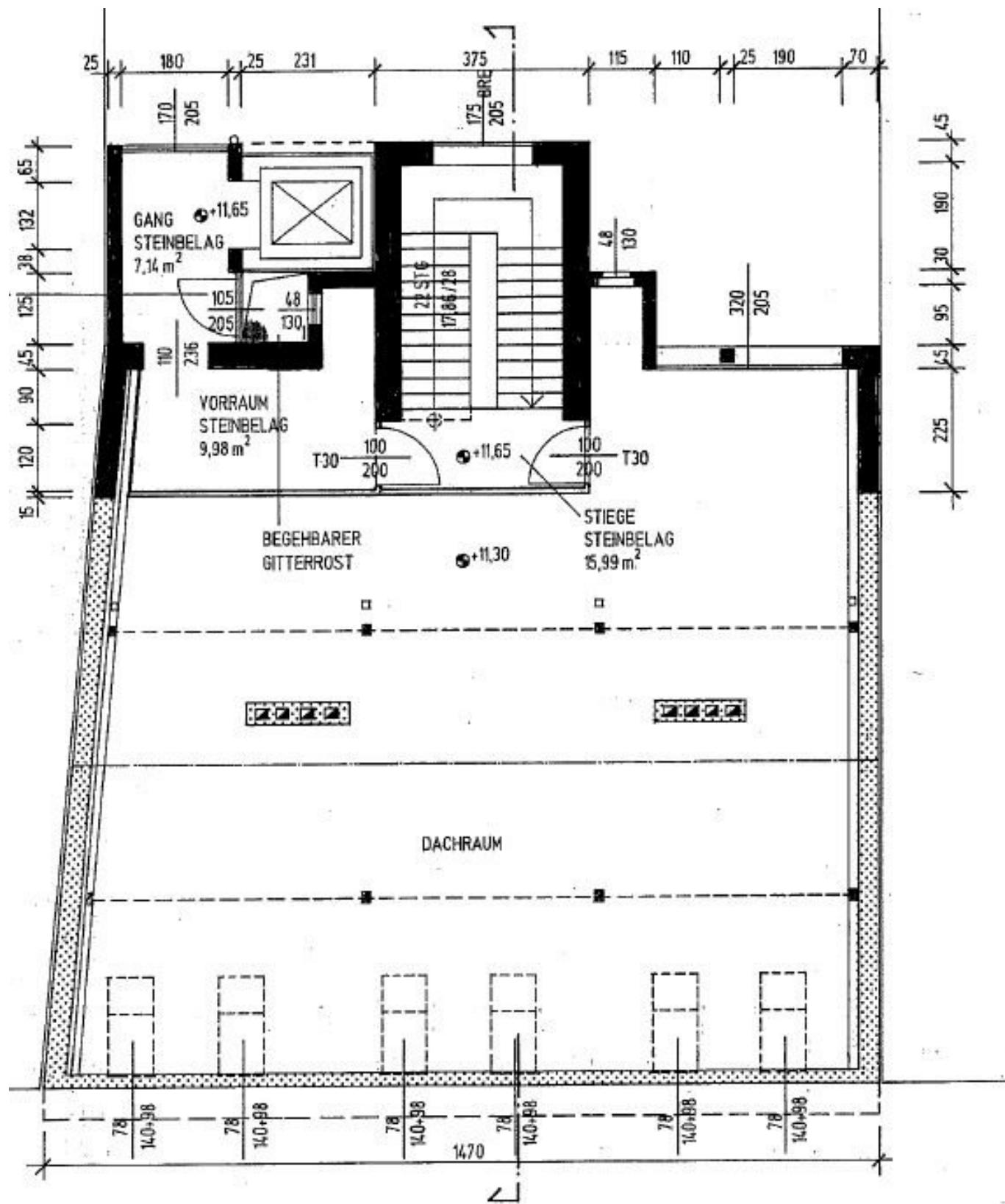
Mitglied des  
immobilienring.at

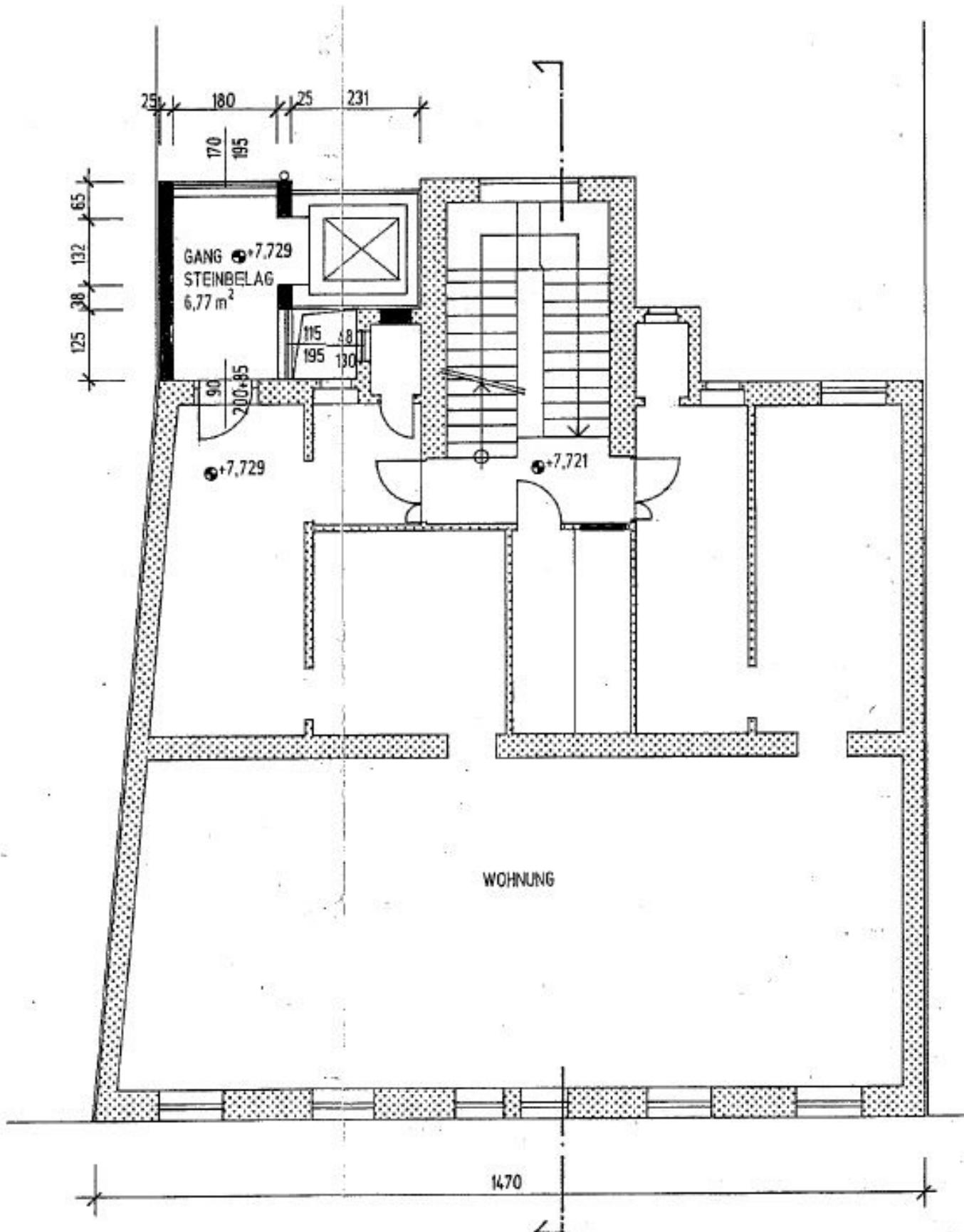
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

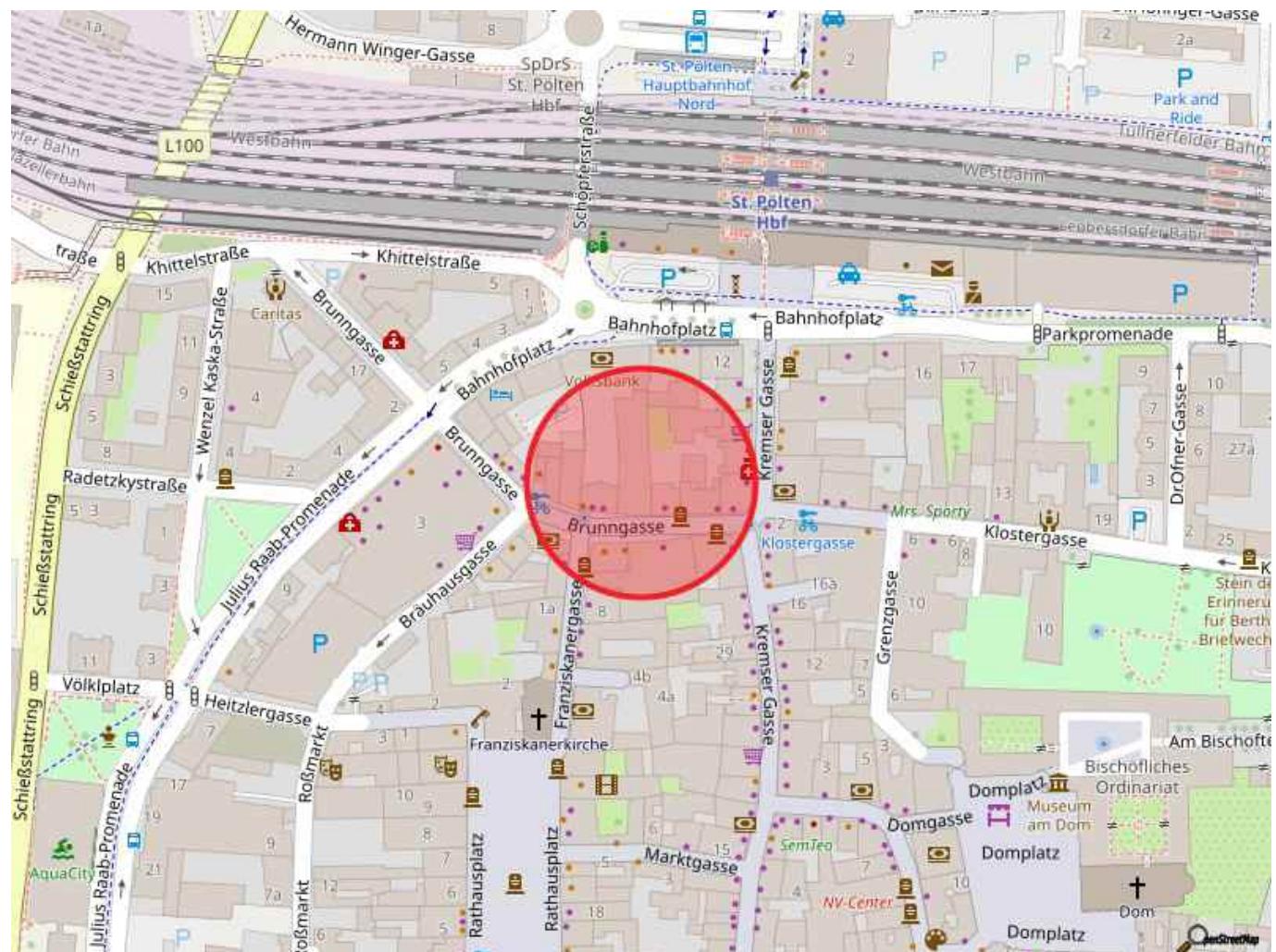












## Objektbeschreibung

### Büro in Top Innenstadt Lage!

#### Größe und Raumaufteilung:

Das im 2. Obergeschoß (ein Lift welcher vom Erd- bis ins Dachgeschoß führt, ist selbstverständlich vorhanden) sowie im Dachgeschoß gelegene Büro hat ein unverbindliches Ausmaß von ca. 277 m<sup>2</sup>, bestehend aus:

2.OG: 6 Räume, 1 Küche, 2 Abstellräume, 2 WC's inkl. 1 Vorraum.

DG: 2 Räume, 1 Abstellraum, 1 Küche, 1 Barrierefreies WC, 2 Damen WC's, 1 Herren WC mit 2 Pissoirs. (WC's jeweils mit Vorraum.)

#### Monatliche Kosten:

Der angegebene monatliche Miete beinhaltet den Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet. Das Heizkostenakonto beträgt monatlich derzeit EUR 397,21 zzgl. Umsatzsteuer. Der monatliche Gesamtmietzins beträgt somit derzeit EUR 5.374,02 inkl. Heizkosten und Umsatzsteuer.

#### Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird auf einen unbestimmten Zeitraum (unbefristet) abgeschlossen. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres (Kündigungsverzicht) unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten möglich.

#### Beheizung:

Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt mittels Fernwärmeheizung.

#### Nebenkosten:

Kaution: EUR 15.900,00

Vergebührungen: je nach vereinbarter Vertragsdauer

Vermittlungsprovision: 3 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20 % USt.

#### Verfügbarkeit:

Das Objekt steht nach Vereinbarung zur Verfügung.

#### Besichtigung:

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.

#### Energiekennzahl:

Ausstellungsdatum: 07.05.2019

Heizwärmebedarf (HWB): 56,52 kWh/m<sup>2</sup>a - Klasse C

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 1,242 - Klasse C



**Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:**

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

**Objektnummer: 7892**

Bitte halten Sie bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

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

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte 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. 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.



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