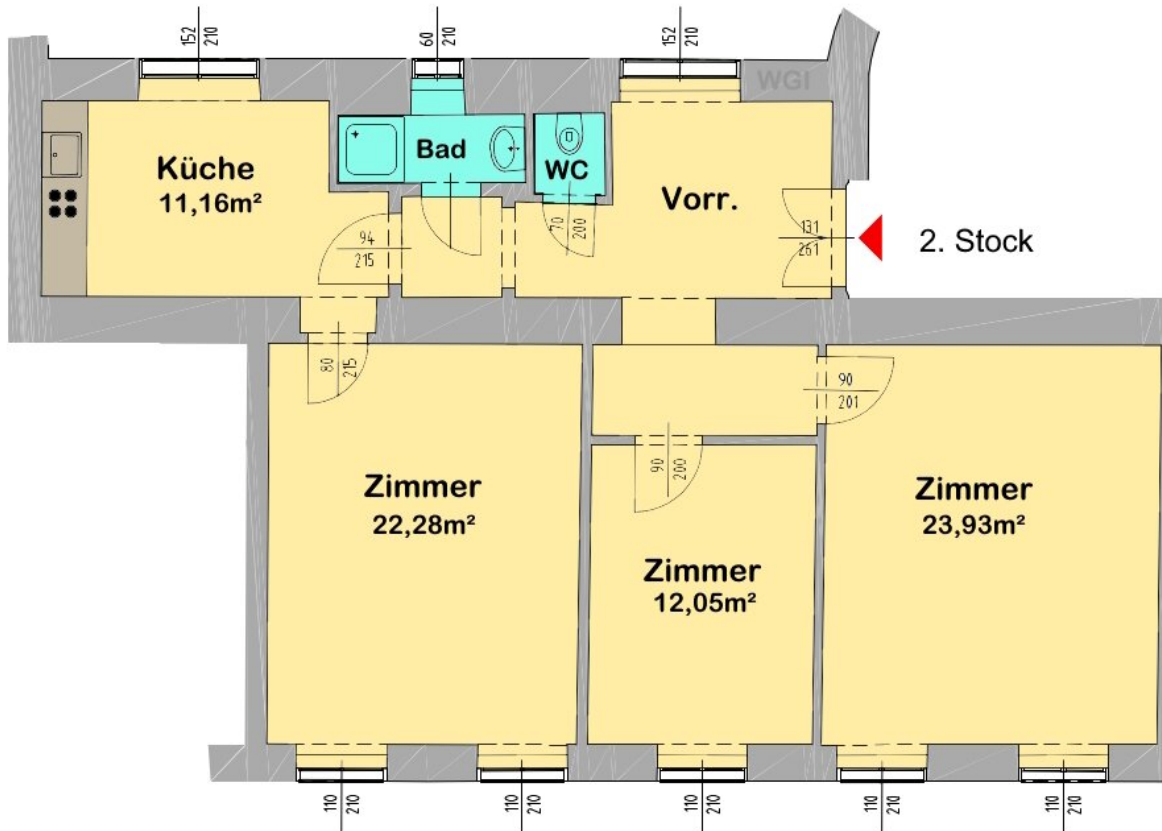


Büro/Kanzlei - Ruhelage mitten in St. Pölten



Grundriss

Objektnummer: 66

Eine Immobilie von Wohnglück Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,71 m ²
Bürofläche:	87,71 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.027,64 €
Kaltmiete	1.271,92 €
Betriebskosten:	244,28 €
USt.:	254,39 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

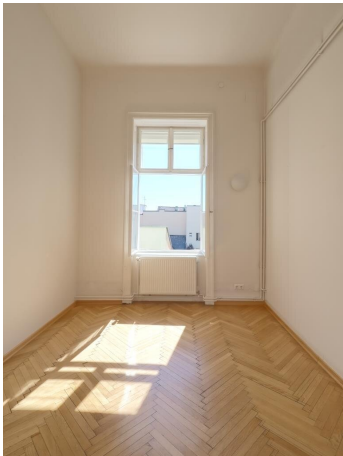
Ihr Ansprechpartner



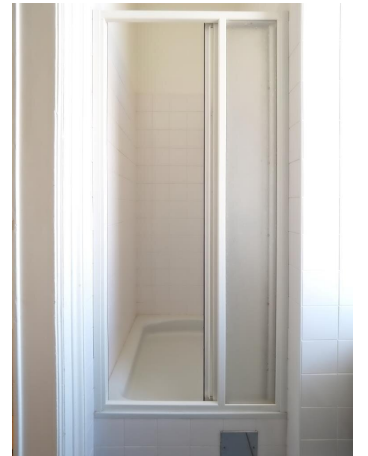
Nikolaus Glück

Wohnglück Immobilien e.U.
Heimstättenstraße 9
3100 Sankt Pölten

H +43 664 30 700 12

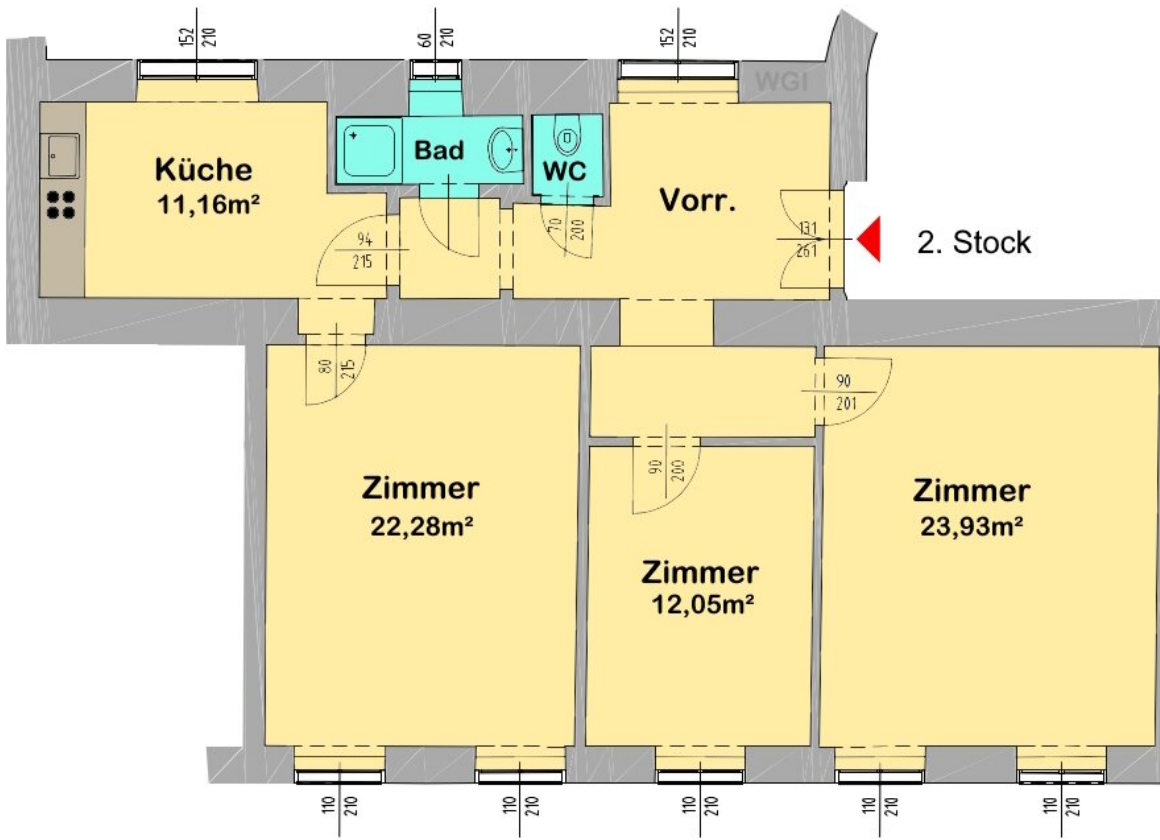












Objektbeschreibung

Ideal für Büro oder Kanzlei durch 3 getrennte Büroräume!

Lage & Infrastruktur:

Die Bahnhofsnähe bietet eine hervorragende überregionale Anbindung. Der Hauptbahnhof ist nur ein paar Gehminuten entfernt.

Auch lokal ist man bestens angebunden: Vom Bahnhofsvorplatz erreicht man alle Teile St. Pöltns bequem mit dem Bus und kann so auf das eigene Auto verzichten. Rettungsfahrzeuge können über die Fußgängerzone zufahren. Für die Stellplätze im Hof ist eine Einfahrtberechtigung erforderlich.

Der schöne Altbau bietet fast 4 m hohe Räume und durch große nach Osten und Westen orientierte Fenster viel Licht.

Trotz der zentralen Lage mitten in St. Pöltn gibt es selbst bei geöffneten Fenstern keinen Verkehrslärm.

Die Küche bietet neben dem komplett ausgestatteten Küchenblock Platz für einen Besprechungstisch.

Das kleine Bad mit Dusche nimmt nur wenig Raum ein. Das WC ist extra.

Im Vorraum ist Platz für einen Empfangsbereich. Er kann auch als Warteraum für die Kunden verwendet werden.

Einziger Nachteil der Lage im 2. Stock ist das Fehlen eines Lifts. Die Räumlichkeiten sind nur über das Stiegenhaus erreichbar.

Die Räumlichkeiten wurden bisher als Büro genutzt.

Die Heizung erfolgt über Fernwärme.

Pkw-Stellplätze im Hof sind verfügbar.

Ein Teil des großen Gartens kann genutzt werden.

Befristung: 10 Jahre

Beziehbar: sofort

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <250m
Post <250m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.750m
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap