

**Bürofläche | Neu saniert | Top-Lage | Im Herzen der Stadt**



**Objektnummer: 8056/118**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3100 St. Pölten              |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                 |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 346,94 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 15                           |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 206,30 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,45                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.354,50 €                   |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.814,52 €                   |
| <b>Miete / m²</b>                    | 6,79 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 460,02 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 562,90 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Miksch**

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

T +43 676 540 14 51  
H +43 676 540 14 51

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer repräsentativen und zentral gelegenen Büro- oder Praxisfläche in Herzogenburg? Dann haben wir genau die richtige Immobilie für Sie!

Auf einer großzügigen Fläche von insgesamt 346,94m<sup>2</sup> bietet dieses Büro/Praxisgebäude im Herzen der Stadt alles, was Sie für einen erfolgreichen Arbeitsalltag benötigen.

Sie benötigen eine kleinere Fläche? Das Büro ist auch teilbar und mit 153,52 m<sup>2</sup> oder 183,10 m<sup>2</sup> mietbar.

Die Immobilie befindet sich in der 1. Etage und umfasst:

- 15 Büroräume
- ein Stiegenhaus
- zwei WCs

Die Räumlichkeiten lassen sich flexibel für Büro- oder Praxisräume nutzen. Die modernisierten Räume sind lichtdurchflutet und bieten Ihnen einen wunderschönen Ausblick auf die Stadt. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre und lassen viel Tageslicht herein.

Die Büro-/Praxisfläche ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, wie zum Beispiel Fliesen und Parkettboden. Auch eine moderne Einbauküche ist vorhanden, die Ihnen die Möglichkeit bietet, sich in den Pausen eine kleine Mahlzeit zuzubereiten. Für angenehme Temperaturen sorgt die Zentralheizung und an heißen Sommertagen können Sie die Klimaanlage nutzen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, zwei Lagerflächen (ca. 21 m<sup>2</sup> und ca. 24 m<sup>2</sup>) im Gebäude anzumieten. Das vorhandene Inventar kann nach Absprache mit dem derzeitigen Mieter übernommen werden.

### **\*\*Parkmöglichkeiten:\*\***

In den umliegenden Straßen stehen zahlreiche gebührenfreie Parkplätze zur Verfügung.

### **\*\*Vertragskonditionen:\*\***

Die Mietvertragsdauer ist flexibel und kann individuell vereinbart werden

**\*\*Kosten:\*\***

Die monatliche Miete beträgt EUR 3.377,42 und umfasst den Hauptmietzins, die Betriebskosten sowie die gesetzliche Umsatzsteuer. Zusätzlich fällt ein Heizkostenkonto in Höhe von EUR 423,29 (zzgl. USt.) an. Die verbrauchsabhängigen Stromkosten werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen abgerechnet.

HMZ: €6,78/m<sup>2</sup> netto

BK: € 1,32/m<sup>2</sup> netto

HK: € 0,95/m<sup>2</sup> netto

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Büro-/Praxisfläche. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap