

**300 m<sup>2</sup> Fläche in absoluter Zentrumslage – Promenade St.  
Pölten**



Bürofläche

**Objektnummer: 1226/22081**

**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,51
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.150,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.150,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Suhaila Riem

Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

T +4367761994168

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



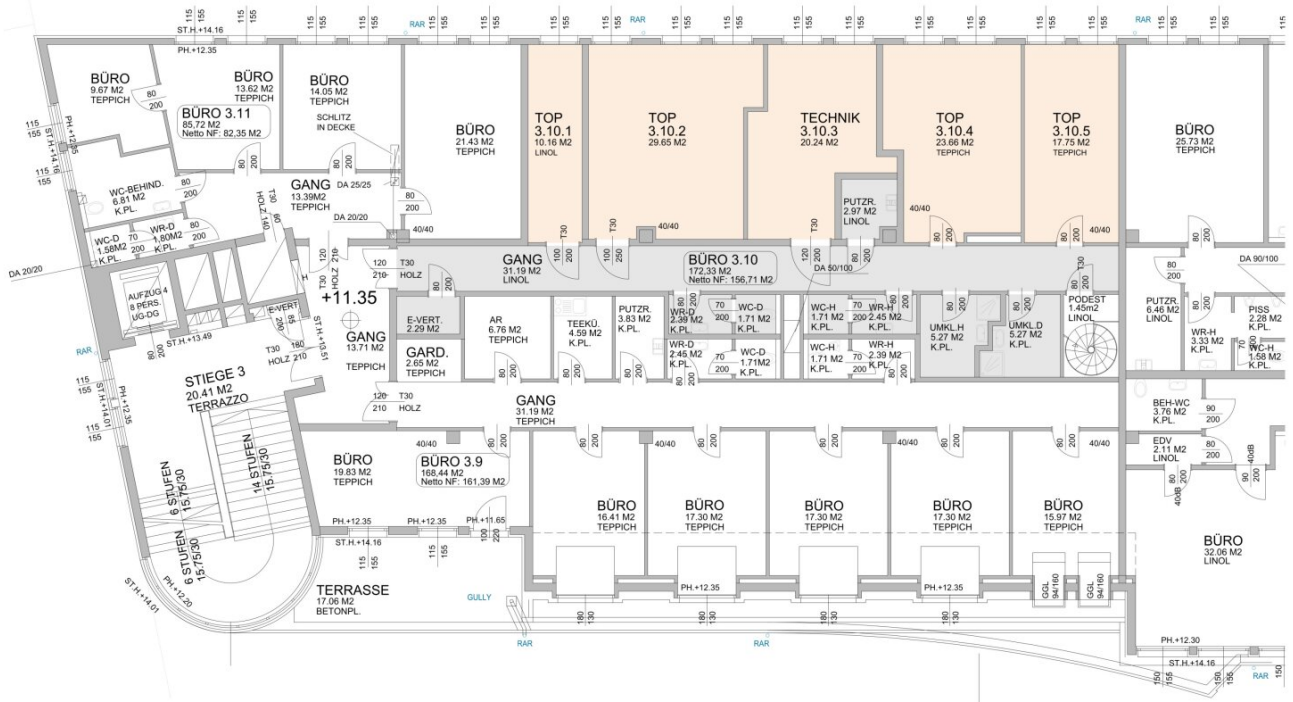












CITY SHOPPING PROMENADE - BÜRO'S  
 BRÄUHAUSGASSE 3-7 | 3100 ST.PÖLTEN  
 3.OBERGESCHOSS | TOP 3.10  
 VERMARKTUNGSPLAN  
ÄNDERUNGEN BEI MAßEN UND FLÄCHEN VORBEHALTEN

# Objektbeschreibung

## Moderne Büros im Herzen von St. Pölten!

Im Zentrum von St. Pölten, direkt in der beliebten **Promenade**, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof, steht eine Bürofläche mit insgesamt ca. **300 m<sup>2</sup>** zur Vermietung. Ein besonderes Highlight ist die praktische **Infrastruktur** im Gebäude selbst: Billa, Restaurant, H&M, Deichmann, Woolworth und viele weitere Geschäfte befinden sich direkt vor Ort – ideal für Mitarbeiter, Kunden und Besucher.

Die **Parkplätze** befinden sich im zugehörigen Parkhaus (auch hier überdachter Zugang zu Büros und Geschäfte).

Die Fläche verteilt sich auf zwei Stockwerke und eignet sich ideal als Büro, Praxis, Kanzlei oder für andere anspruchsvolle betriebliche Nutzungen.

Von dem geräumigen Eingangsbereich führt ein Gang in die einzelnen Büros, in die Archive und in die Küche. Zudem stehen mehrere WCs sowie eine voll ausgestattete Küche zur Verfügung.

### Vorteile auf einen Blick:

- ca. **300 m<sup>2</sup>** moderne Bürofläche
- **Zentrale Innenstadtlage** in der St. Pöltner **Promenade**
- **Top-Infrastruktur** im Gebäude und in unmittelbarer Umgebung
- WC-Anlagen und Küche vorhanden
- **Parkplätze** im Haus anmietbar

3.150€ zzgl. Betriebskosten: 5,80€/m<sup>2</sup> (Heizung, Kühlung, Hausverwaltung, Wasser, Verbrauch der allg. Teile des Hauses) zzgl. 20% USt

Lage:

Nähe Hauptbahnhof, im Stadtzentrum bei der Promenade

Größe: ca. 300m<sup>2</sup>

**Nebenkosten:**

Provision: 3BMM

Kaution: 3BMM

Vergebührung: 1% der Gesamtmiete an das Finanzamt

HWB: 40,2 kWh/m<sup>2</sup>a

Für Antworten auf Ihre Fragen steht Ihnen die Frau Riem unter der Telefonnummer 0677/61994168 gerne zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir als Doppelmakler tätig sind, und dass zwischen dem Abgeber und uns ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap