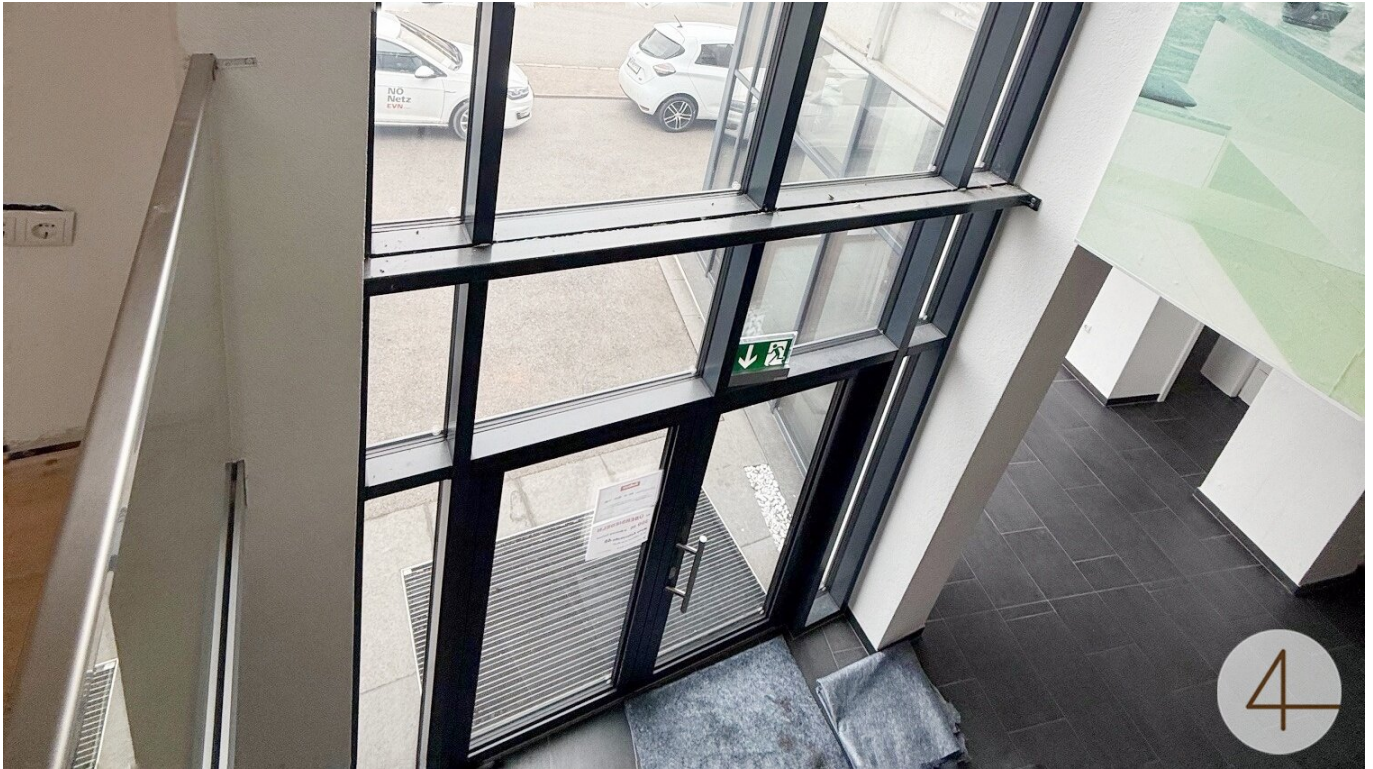


## TOP Lage, Lichtdurchflutet



**Objektnummer: 8402**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariazeller Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	260,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 60,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,93
Kaltmiete (netto)	3.900,00 €
Kaltmiete	4.676,00 €
Betriebskosten:	416,00 €
Heizkosten:	416,00 €
USt.:	946,40 €
Infos zu Preis:	

360€ monatliche Pauschale für die verfügbaren Werbeflächen der Außenfassade

### Provisionsangabe:

4.680,00 € inkl. 20% USt.

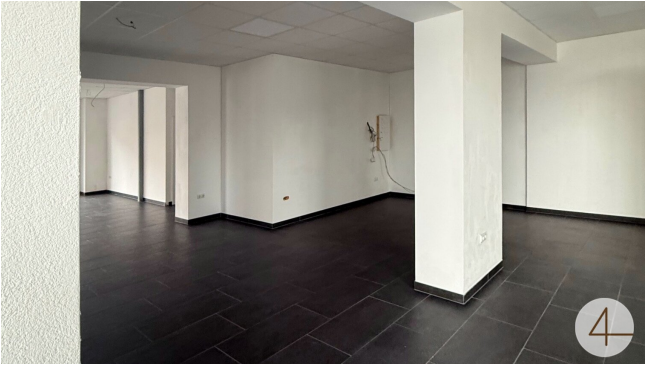
## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing.(FH) Christian Kornmann**

4immobilien







## Objektbeschreibung

Dieses helle und großzügig gestaltete Geschäftslokal in bester Lage auf der Mariazeller Straße schafft optimale Voraussetzungen für Ihren unternehmerischen Erfolg. Das Geschäftslokal mit Keller und Halbstock Galerie überzeugt mit großen, dreifach verglasten Fenster- und Türlflächen, komfortabler Fußbodenheizung, sowie Parkplätzen direkt vor dem Gebäude. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden, und ein direkter Vertragsabschluss mit dem Stromanbieter ist möglich.

Eine erstklassige Lage kombiniert mit hochwertiger Ausstattung – ideal für einen erfolgreichen Start oder die Expansion Ihres Unternehmens.