

**Parkplätze vorhanden - Barrierefreies Büro in der St.  
Pölten City - Ideal als Rechtsanwaltskanzlei oder  
Arztpraxis**



Bild101

**Objektnummer: O2100164199**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.130,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.170,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.170,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner




**Peter Hehal**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien







**Werter Kunde!**

Ich bin seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und gebe seit dem Jahr 2010 als Immobilienmakler im Rahmen des Immo-Express-Netzwerkes für meine Kunden und gerne auch für Sie mein Bestes.

Ich kann Ihnen möglicherweise nicht bei allen großen Fragen des Lebens weiterhelfen. Für alle Fragen rund um Ihre Immobilie aber bestimmt.

Neben der optimalen Betreuung bei An- und Verkauf, Vermietung, Bewertung und Finanzierung berate ich Sie gerne auch in allen rechtlichen oder steuerlichen Angelegenheiten und zu vielen weiteren Themen.

Sie haben noch Fragen? Dann nehmen Sie Kontakt zu mir auf! Ich lade Sie gerne zu einem persönlichen Gespräch mit mir ein.

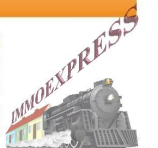
Ich würde mich freuen Sie als „Kunde“ begrüßen und als „Freund“ verabschieden zu dürfen.

Ihr Peter Hehal

**Profitieren auch Sie**

- \* von meiner Erfahrung
- \* von meinem Kundenstamm
- \* 250 Objekte bestens vermietet
- \* 150 Objekte erfolgreich verkauft

**Ing. Peter Hehal**  
**Wiener Straße 148**  
**A-3100 St. Pölten**  
**p.hehal@immo.express**  
**0660 777 222 0**





## Objektbeschreibung

**Parkplätze vorhanden - Barrierefreies Büro in der St. Pölten City - Ideal als Rechtsanwaltskanzlei oder Arztpraxis**

**Dieses topmodern revitalisierte Büro** zeichnet sich vor allem durch die perfekte Lage in der Nähe der City aber auch durch das erstklassige Erscheinungsbild und besten Erhaltungszustand aus. Auch Komfort und Ausstattung werden höchsten Ansprüchen gerecht.

**Neben einer modernen und neuwertigen Möblierung (nicht im Bild), die auf Wunsch kostengünstig abgelöst werden kann**, befinden sich auch die Sanitäreinrichtungen sowie Aufenthaltsraum inklusive neuer Einbauküche in bestem Zustand. Zu erwähnen sind auch die revitalisierten Fenster und der neu versiegelte Parkettboden. Auch eine neue moderne Aufzugsanlage wurde erst vor kurzer Zeit eingebaut.

**Die Nettomiete beträgt € 1.130,-\* zzgl. € 200,-\* Betriebskosten.** Strom und Heizung (Fernwärme) sind direkt mit dem jeweiligen Energieversorger zu verrechnen.

**Freie Parkplätze sind auf Wunsch direkt vor dem Haus anmietbar!**

**Für weitere Fragen zu diesem top-modernem Büro stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne auch telefonisch unter 0660 / 777 222 0 zur Verfügung.**

Ihr Peter Hehal

**Infos zum Büro:**

**Fläche:** 103 qm

**Raumprogramm:** 5 große Büroräume (davon einer mit Anschlüssen für eine Küche), großer Vorraum, 2 getrennte Sanitäräume mit WC und Dusche, große Loggia

**Heizung:** städtische Fernwärme

**Extras:** Moderne Liftanlage

Kellerabteil

**Parkplätze auf Wunsch vor dem Haus anmietbar(!)**

**Möblierung:** Topmoderne Büromöblierung kann auf Wunsch kostengünstig erworben werden

**Netto-Mietzins:** € 1.130,-\* zzgl € 200,-\* Betriebskosten

**Kaution:** € 5.000,-\*

**Provision:** 3 Monatsmieten\*

**\* alle Preisangaben sind Nettoangaben exklusive Umsatzsteuer!**

**Kontaktinfo:**

Ing. Peter Hehal  
+43 (0) 660 777 222 0  
Wiener Straße 148 a  
3100 St. Pölten

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.