

## Start-up Büro in Zentrumslage



20250211\_082446

**Objektnummer: 129996\_2**

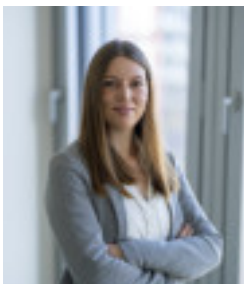
**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3100 St. Pölten                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 31,82 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 52,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,91                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 628,88 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 492,25 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 449,42 €                                |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 14,12 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 117,73 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 31,82 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

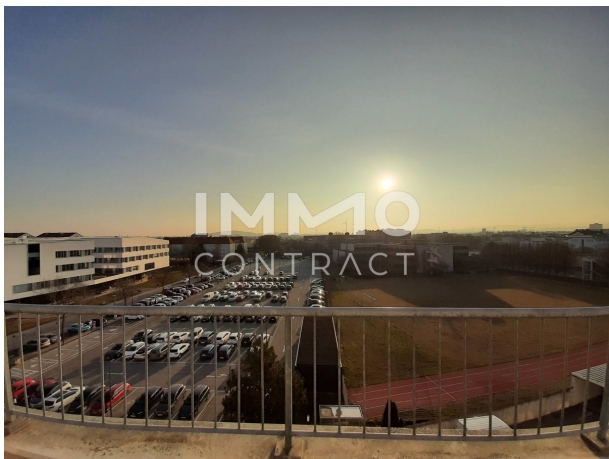


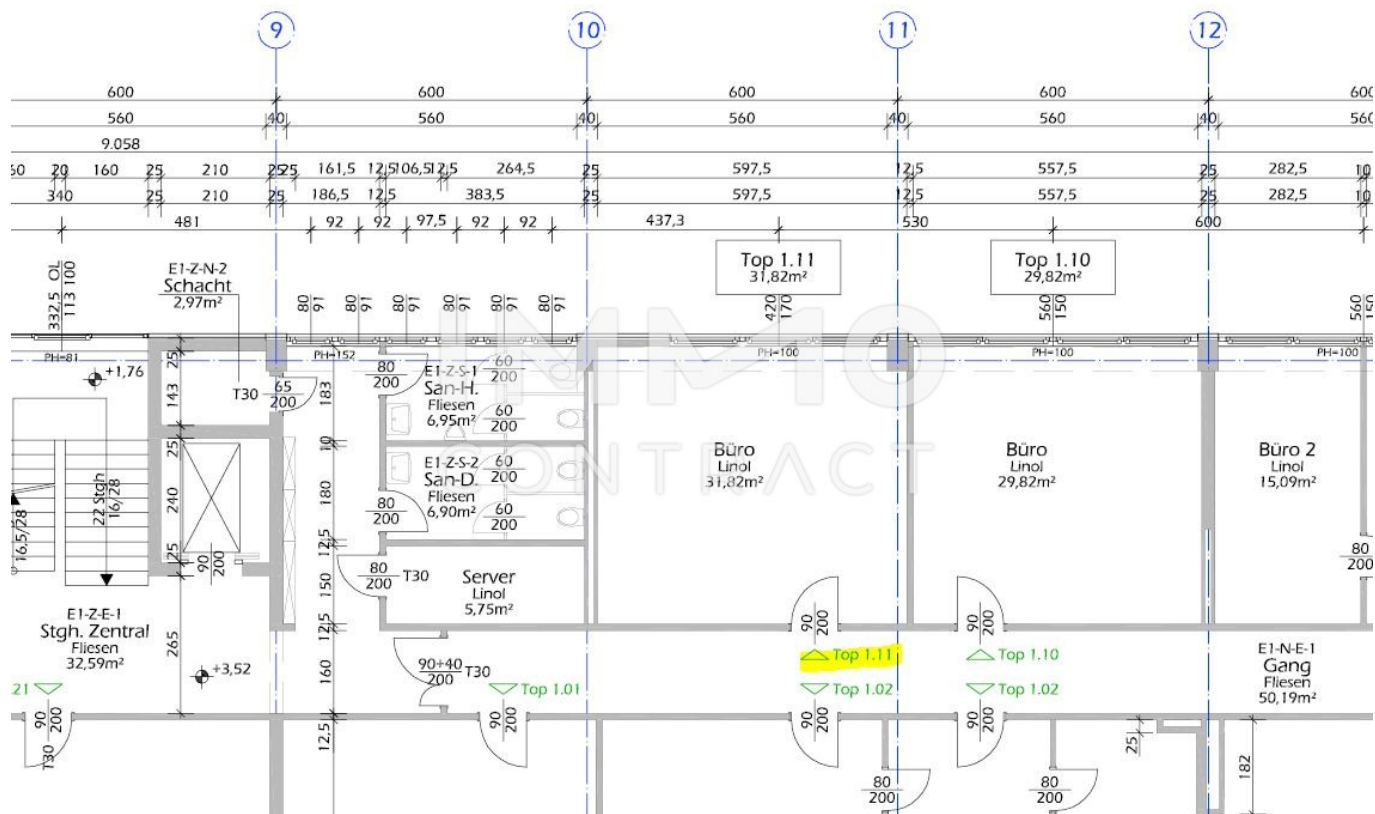
**MSc. Iris Fischer**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Grenzgasse 10-12/Top 1  
3100 St. Pölten

T +43 1 890 0 800 28







## Objektbeschreibung

Sehr schönes Büro in einem perfekt ausgestatteten Bürogebäude Das ca. 31,82 m<sup>2</sup> große Büro befindet sich im 1. Stock des Gebäudes und eignet sich perfekt für kleine Unternehmen oder Start-ups. Die Räume können sowohl gekühlt (Deckenkühlgeräte) als auch beheizt werden. Da sich die Fenster des Büros auf der Nordwestseite des Gebäudes befinden, kann vor allem im Sommer von einem angenehmen Klima und einen tollen Blick auf die Bäume profitiert werden. Im Rundumservice enthalten ist ein Hausverwaltungsteam, welches im Empfangsbüro direkt vor Ort ist. Außerdem gibt es 2-mal täglich einen fahrenden Bäcker. Sie profitieren auch von der Nähe zur FH, wo Sie eine kostengünstige Cafeteria nutzen können. Es befindet sich eine allgemeine Küche im 2. Stock, sowie Snack & Getränkeautomaten im Erdgeschoss. Ein hausinternes Postservice ermöglicht es Ihnen einen gemeinsamen Postausgangskasten zu nutzen. Im 5. Stock können Sie einen Erholungsplatz mit Sofas, sowie eine Terrasse mit schönem Ausblick nutzen. Es steht Ihnen ein allgemeiner Besprechungsraum (ca. 30m<sup>2</sup>) bei Bedarf zur Verfügung. Selbstverständlich befinden sich WC Anlagen in jeder Etage. Die Reinigung der Büros obliegt den Mietern individuell! Lage: Bahnhof ca. 10 Gehminuten Bushaltestellen ca. 5 Gehminuten. KFZ-Stellplätze können in der Tiefgarage oder im Freien angemietet werden. 80€ + Ust monatl. für einen Tiefgaragenplatz, 50€ + Ust monatl. für einen freien Stellplatz. Es stehen Ihnen 3 E-Ladestationen bei Bedarf zur Verfügung. Betriebskosten, Heizung und Strom werden A-Konto abgerechnet. Miete netto € 374,52 + BK netto € 85,91 + HZ netto € 31,82 + Strom netto € 31,82 = gesamt netto € 524,08 + 20% Ust Kautiön: 3 BMM