

## Büro- und Wohnhaus in Bahnhofsnähe - Tiefgarage vorhanden



Ansicht (2)

**Objektnummer: 202/07734**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Nutzfläche:</b>	1.537,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,43
<b>Gesamtmiete</b>	10.800,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	9.000,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	5,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Markus BRANDSTETTER**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T 02742/352438 79

H 0664/43 99 923

F 02742/352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

**Attraktives Büro- und Wohnhaus beim Bahnhof! Das Gebäude ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch für den Individualverkehr leicht erreichbar!** Lage: Das Objekt befindet sich in ausgezeichneter Lage Nahe dem Bahnhof und lässt daher punkto Infrastruktur kaum Wünsche offen. Besonders erwähnenswert ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sowohl in öffentlicher als auch privater Hinsicht ist das Büro- und Wohnhaus sehr gut gelegen. Beschreibung/Raumprogramm: Die Büroräumlichkeiten erstrecken sich über 6 Etagen vom Untergeschoss über das Erdgeschoss bis hin zuden 2 Obergeschoßen und den beiden Dachgeschoßen und weist eine Nutzfläche von ca. 1.537,92 m<sup>2</sup> zzgl. dem Kellergeschoß mit der Tiefgarage auf. Das Objekt gliedert sich in: Untergeschoß: Tiefgarage und Nebenräume Erdgeschoss: 4 Geschäftslokale und Nebenräume 1.+2. Obergeschoß: Büroetagen 1.+2. Dachgeschoß: 5 Wohnungen Aufgrund des flexiblen Grundrisses können Wände teilweise entfernt oder auch ergänzt werden, sodass die individuellen Anforderungen hinsichtlich der Raumaufteilung erfüllt werden können Parkmöglichkeiten: 12 Parkplätze sind in der hauseigenen Tiefgarage verfügbar. Beheizung: Die Beheizung des Objektes erfolgt mittels Fernwärme Vertragskonditionen: Der Mietvertrag wird je nach Vereinbarung befristet abgeschlossen. Mietzins: Hauptmietzins Euro 8.000,00, wertgesichert zuzüglich Nebenkosten und 20 % Umsatzsteuer Nebenkosten: a) Kautions: EUR 30.000,00 b) Vergebührung: je nach vereinbarter Mietvertragslaufzeit c) Vermittlungsprovision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Ust. Verfügbarkeit: Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung. Besichtigung: Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung gerne möglich. Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung. Objektnummer: 7734 Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.