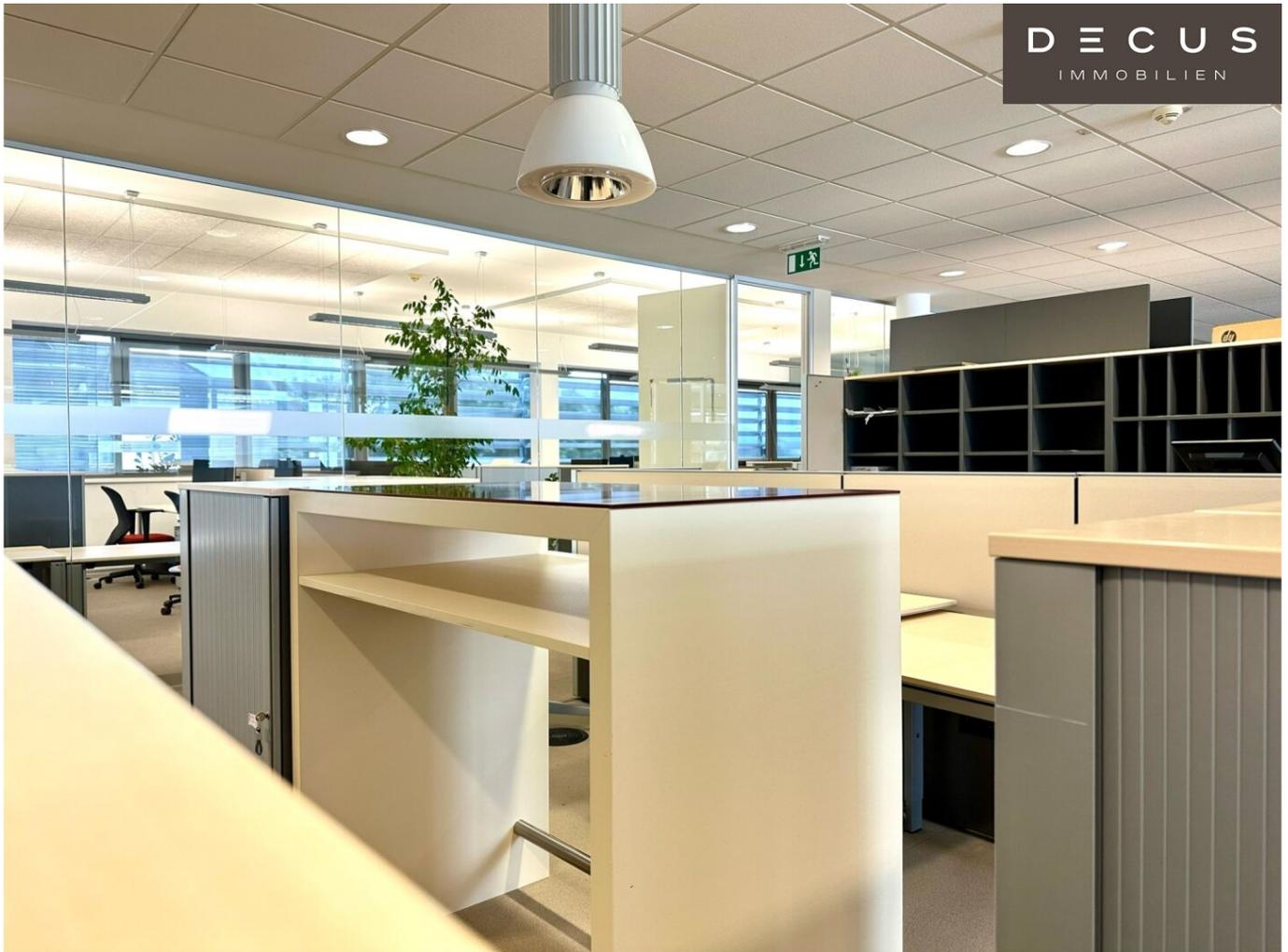


**+++ BÜROFLÄCHEN IN ZENTRALER INNENSTADTLAGE  
+++ ST. PÖLTEN +++**



**Objektnummer: 1139936/2**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	768,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	189,01 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.301,74 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.152,30 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung, Lift) sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sonja Macho

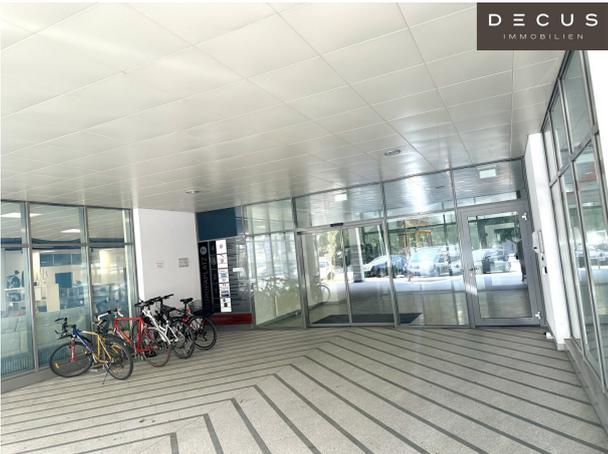
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1

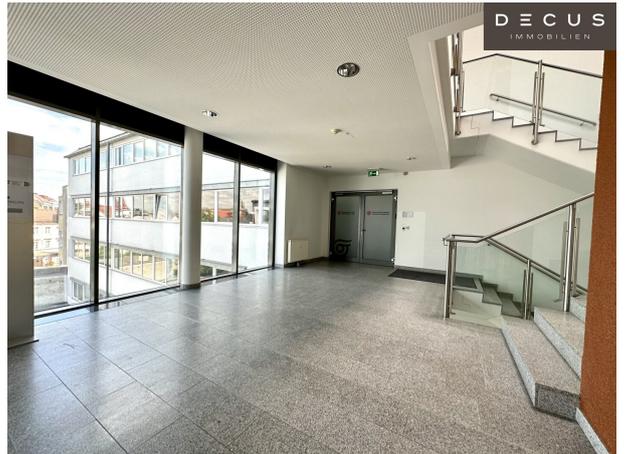
DECUS  
IMMOBILIEN

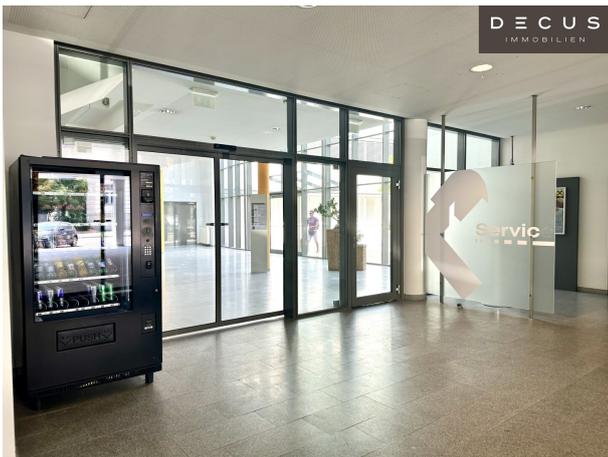


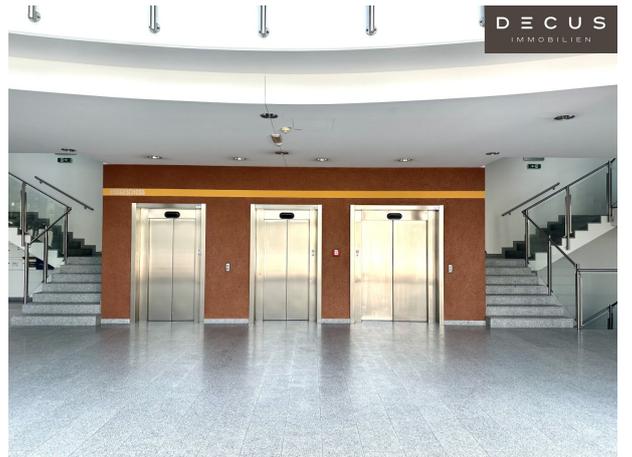
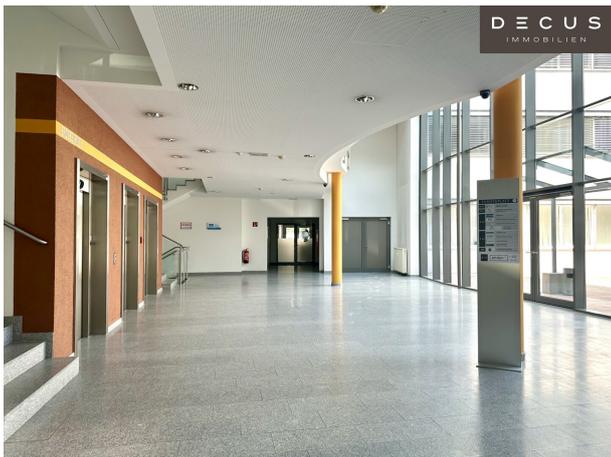
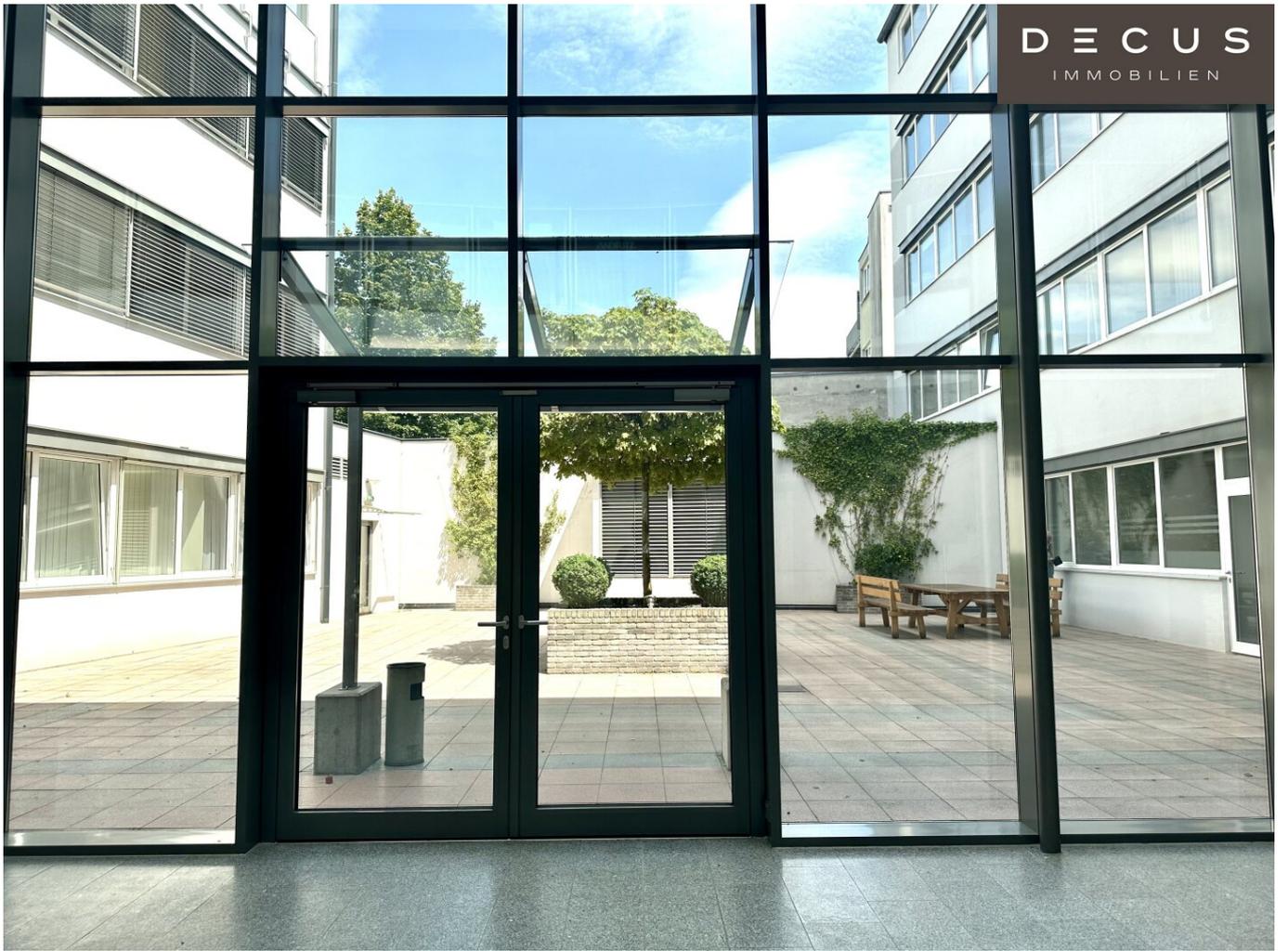
DECUS  
IMMOBILIEN

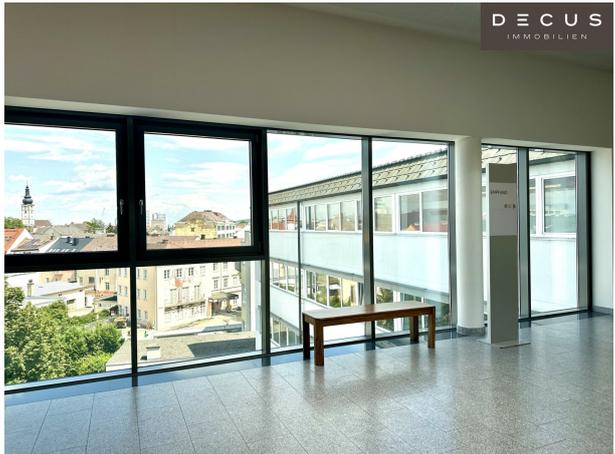
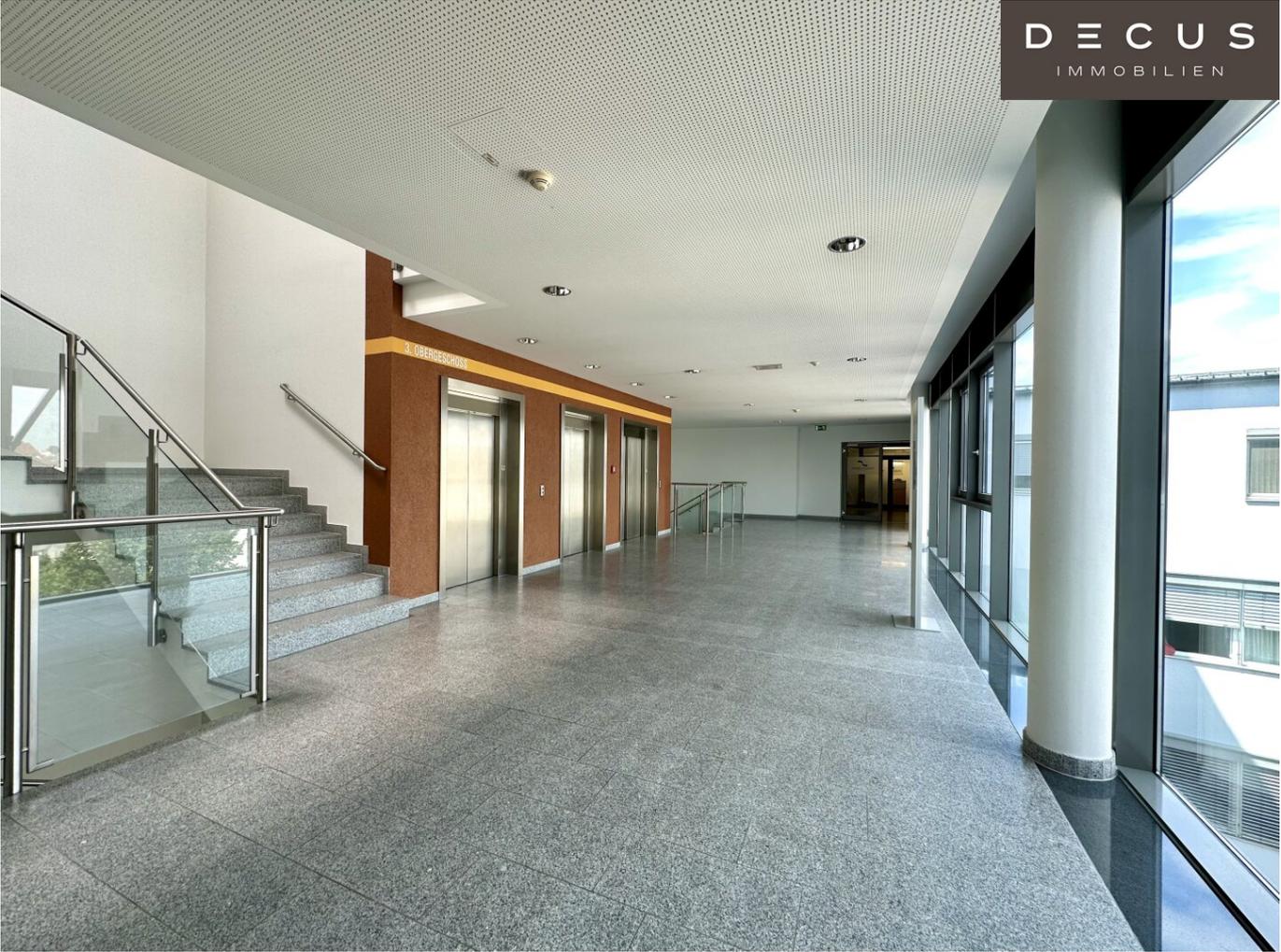


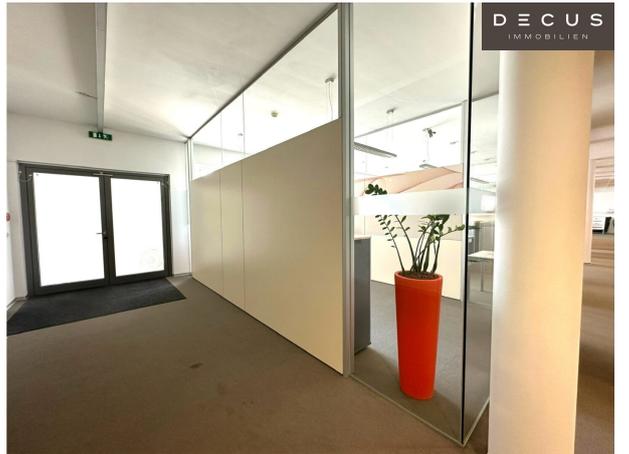
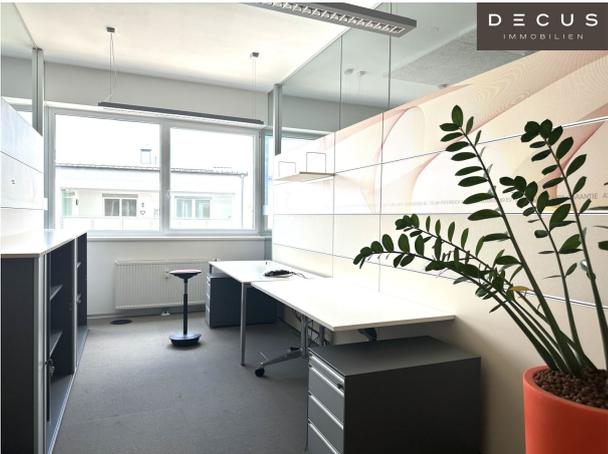
DECUS  
IMMOBILIEN



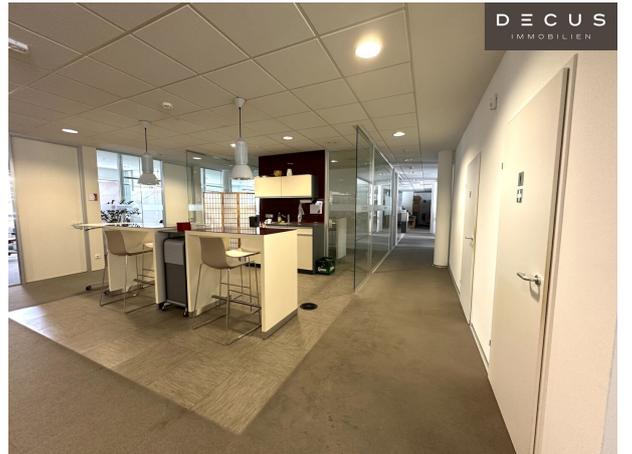
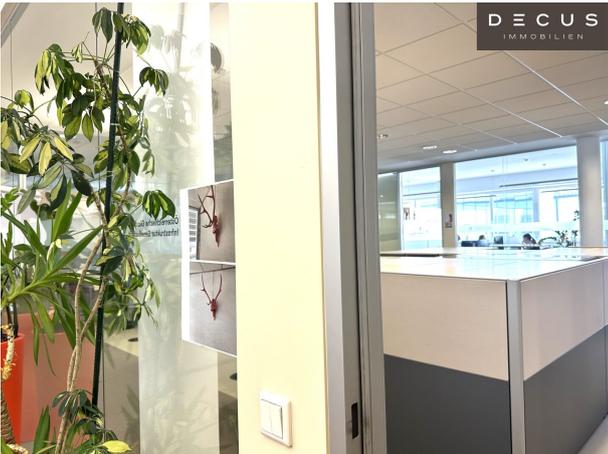
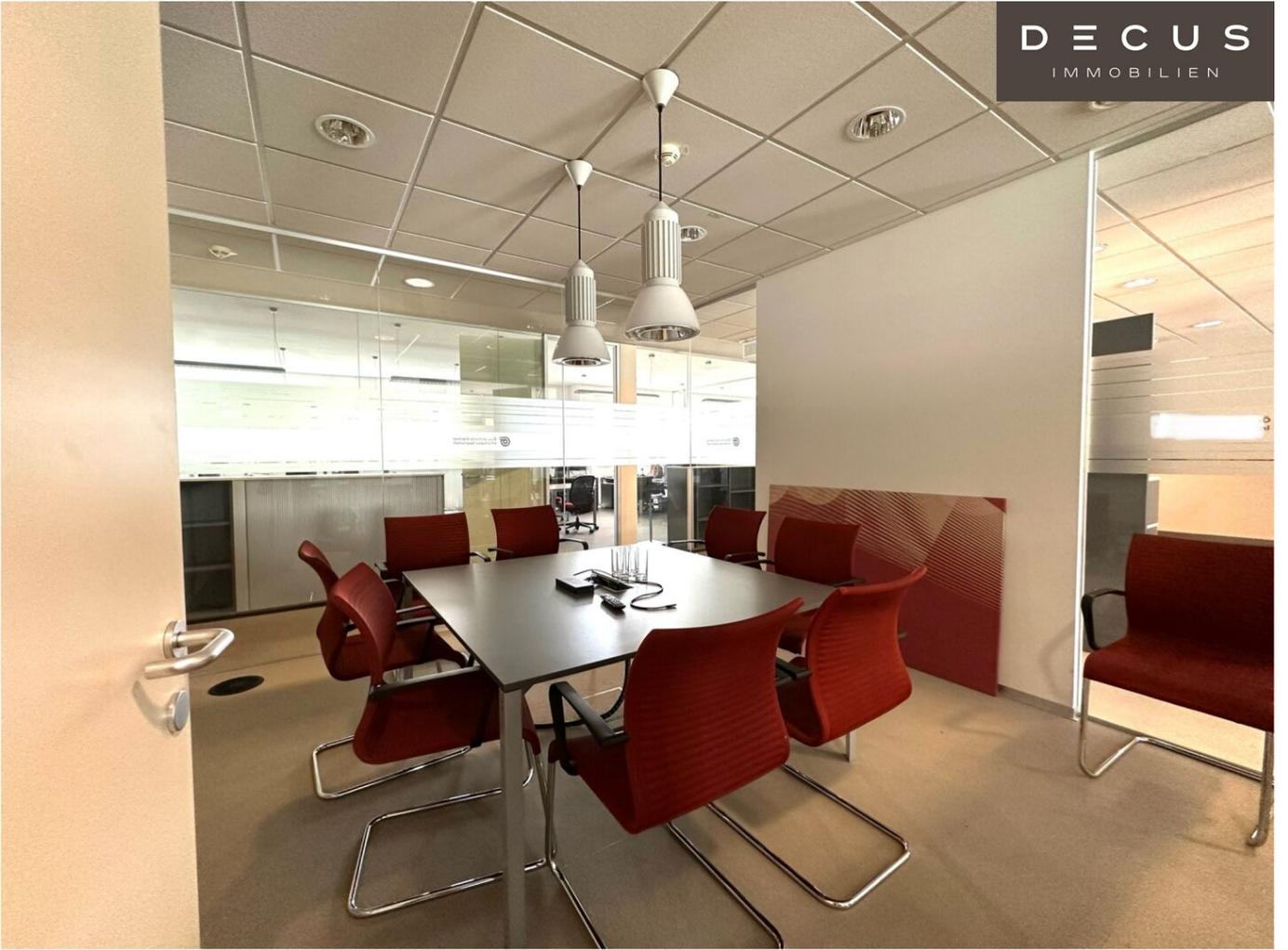


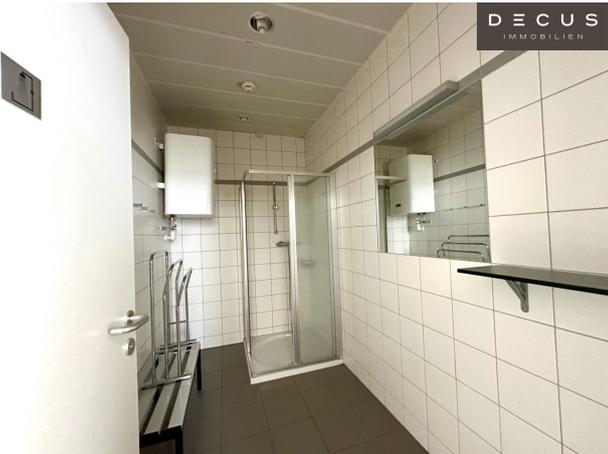






DECUS  
IMMOBILIEN

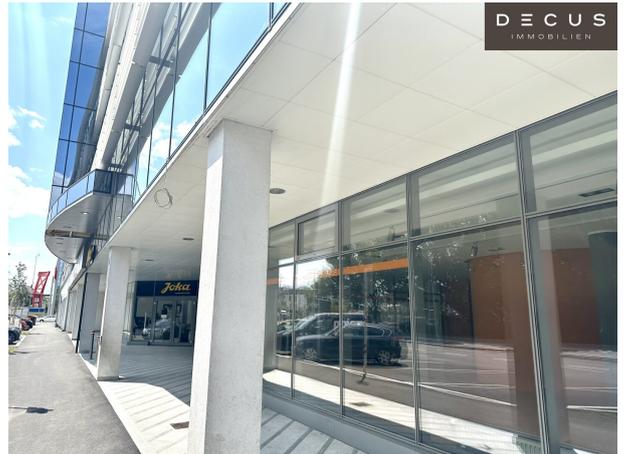




DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die moderne und gut sichtbare Liegenschaft befindet sich in sehr zentraler Lage, wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt.

Sämtliche Nahversorger für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Umgebung bestens zu erreichen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ein Einrichtungshaus und eine Fachmarktzeile entlang der Mariazeller Straße, im nahen Umkreis zahlreiche Schulen.

Bei den verfügbaren, hellen und modern ausgestatteten Büroflächen, handelt es sich um eine **Nachmietersuche**.

**Untermietvertrag: befristet (bis 31.12.2028), bzw. nach Vereinbarung und Absprache mit dem Hauptmieter**

Kaution: 4 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

## Flächenaufstellung:

**Flächengröße, Büro | 3.OG:** ca. 890,31 m<sup>2</sup>

**Flächengröße, Büro | DG:** ca. 812,68 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 88 m<sup>2</sup> (gewertet mit 50 %, sohin ca. 44 m<sup>2</sup>)  
= ca. 768,68 m<sup>2</sup>

**insgesamt: ca. 1.702,99 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse**

**Miete | 3.OG + DG inkl. Terrasse:** dzt. € 18.407,42/Monat/netto exkl. Kühlung und Strom

**Betriebskosten inkl. Lift:** ca. € 3.211,22/Monat/netto

**Heizkosten:** ca. € 1.560,67/Monat/netto

**Miete: € 10,80/m<sup>2</sup>/Monat/netto**

**BK inkl. Heizung, Lift: ca. € 2,80/m<sup>2</sup>/Monat/netto**

**Die Flächen im 3.OG und im DG können auch getrennt angemietet werden.**

**Ausstattung:**

- öffenbare Fenster
- Hauskühlung, tlw. Kühlung via FanCoils
- CAT5e Verkabelung vorhanden
- Bodendosen
- Zentralheizung
- getrennte Sanitäreinheiten
- Dusche (3.OG)
- tlw. Glastrennwände
- Teppich-/Fliesenboden
- abhängige Spiegelrasterleuchten
- eingerichtete Teeküchen
- Sonnenschutz, manuelle Jalousien
- Personenlift
- **barrierefrei**
- **Büromöbel können ohne Ablöse in den Einheiten verbleiben**
- Fahrradabstellplatz im EG bei Haupteingang
- Innenhof im EG zur Allgemeinnutzung
- Innenfotos | beispielhaft beider Geschosse

**Energieausweis** vom liegt vor:

Heizwärmebedarf: 189,01kWh/m<sup>2</sup>.

**Stellplätze:**

Hauseigene Tiefgarage

50 Stk. in der Garage verfügbar | € 60,00/Stellplatz/Monat/netto (Parkkarte)

### **Verkehrsanbindung:**

Buslinie 1: Station: Hart / St. Pölten Ghegastraße. Hauptbahnhof in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Auffahrt zur West Autobahn befindet sich südlich der Liegenschaft, die Kremser Schnellstraße ist südöstlich gelegen.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu

keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap