

**+++ BIZ St. Pölten +++ BUSINESS und  
INNOVATIONSZENTRUM +++**



**Objektnummer: 231099/9**

**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>Nutzfläche:</b>                   | 34,21 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 52,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,89                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 383,15 €                                |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 11,20 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 99,21 €                                 |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 41,05 €                                 |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |   |

Die ab-Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das **Business & Innovationszentrum St. Pölten** liegt verkehrsmäßig sehr günstig nahe der **Innenstadt**, aber dennoch abseits der stark befahrenen Hauptstraßen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einrichtungen wie die Fachhochschule St. Pölten, Finanzamt, Krankenhaus, Kindergarten usw. besonders die Nähe zur Fachhochschule bietet Networking, vielfältige Kooperationsmöglichkeiten und Synergieeffekte für die Zukunft.

Die Lage nahe dem Zentrum St. Pöltens bietet eine sehr gute Anbindung an die Hauptverkehrsadern der Stadt. So sind die Praterstraße und die B1 in unmittelbarer Nähe.

Auch der Bahnhof und der Anschluss zu anderen Öffis sind nur wenige Minuten entfernt. Wer den Arbeitsweg gern sportlich angeht, erreicht das **BIZ** leicht zu Fuß oder mit dem Rad.

Vor dem BIZ St. Pölten stehen Besuchern Parkplätze zur Verfügung, für Mieter der Hauses gibt es Stellplätze im Freien und eine Tiefgarage.

Großer Pluspunkt des Hauses ist ein **zentraler Empfang** im Erdgeschoß des Hauses.

Herzliche Betreuung durch das Hausverwaltungsteam direkt vor Ort.

Die ab-**Betriebskosten** sind als zirka Angaben zu verstehen.

- zzgl. Heizkosten: ca. € 1,20/m<sup>2</sup>/Monat/netto
- zzgl. Stromkosten: ca. € 1,20/m<sup>2</sup>/Monat/netto
- Miete: ab-Preise

Mietvertrag: befristet nach Vereinbarung

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

**Anmerkung:**

**bei den Innenfotos handelt es sich um Beispielbilder**

**Energieausweis** wird nachgereicht.

Heizwärmebedarf: 52,5 kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Sind am Freigelände oder in der Tiefgarage verfügbar.

€ 45,00/Stellplatz/Monat/netto am Freigelände

€ 75,00/Stellplatz/Monat/netto in der Tiefgarage

**Verkehrsanbindung:**

Buslinien 470, 475, 480, 490, 491, 679, G

Individuell Praterstraße und B1

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 Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@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 <1.000m

Apotheke <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap