

**PERFEKT AUSGEBaute SCHULUNGSFLÄCHEN IN  
ZENTRALER LAGE VON ST. PÖLTEN**



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1144907/202**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulring
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1973
Nutzfläche:	635,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 67,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaltmiete (netto)	6.032,50 €
Miete / m <sup>2</sup>	9,50 €
Betriebskosten:	1.739,90 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

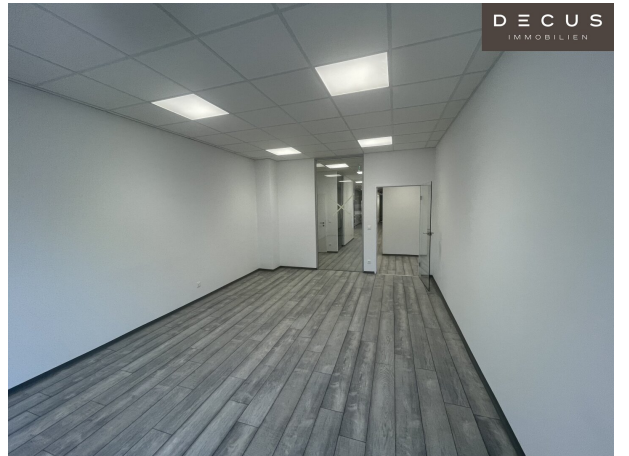
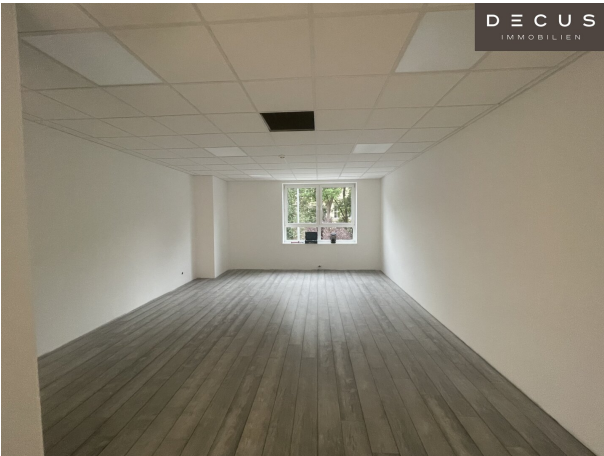
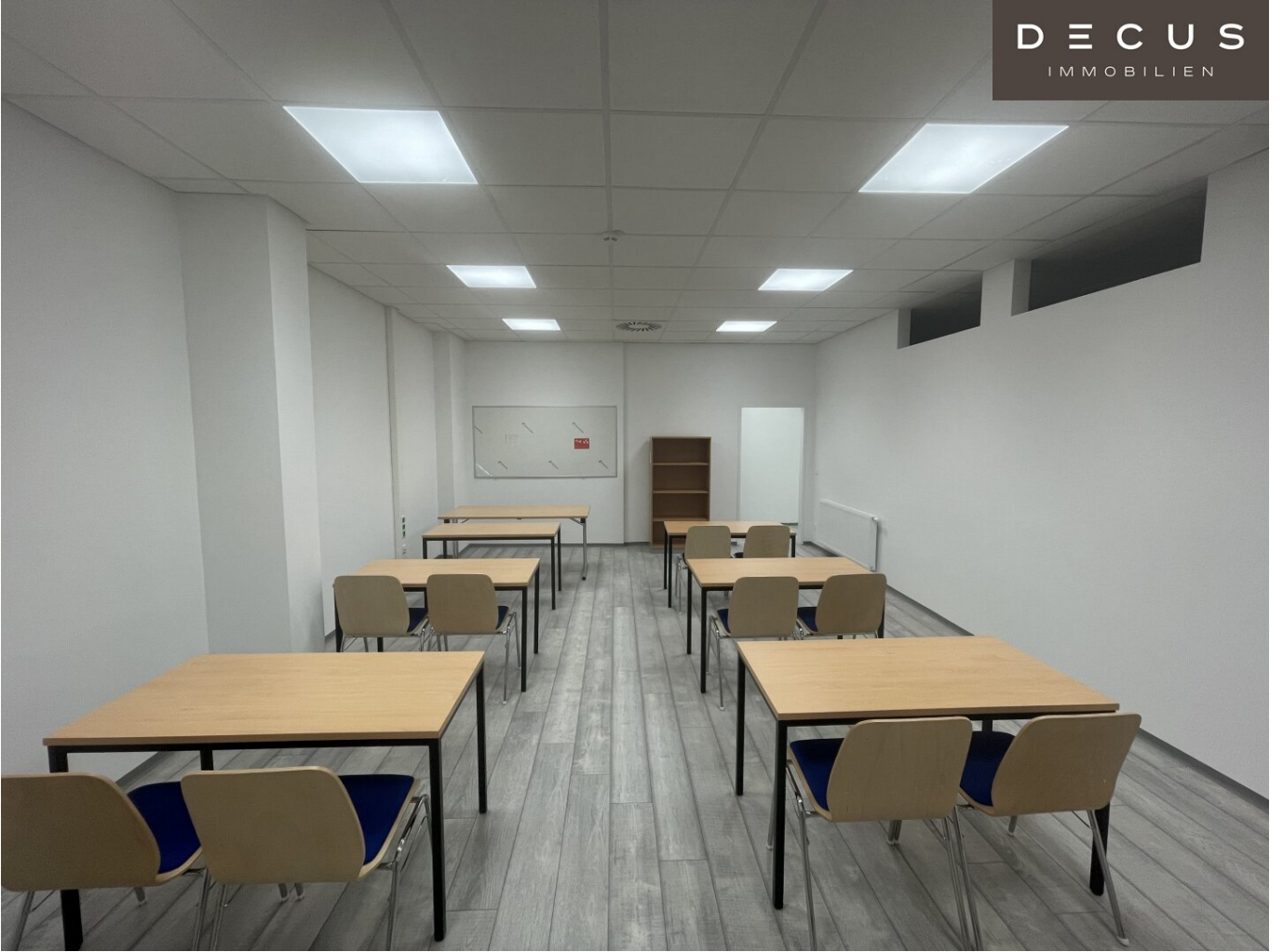
## Ihr Ansprechpartner



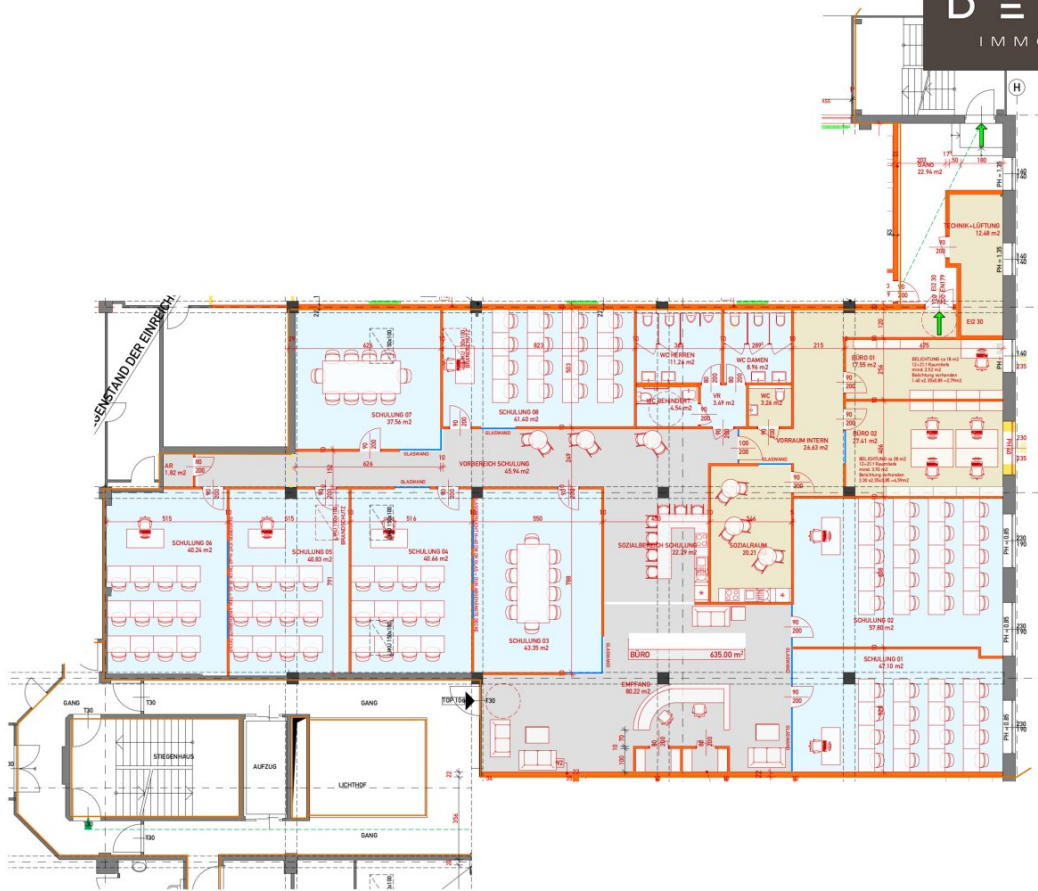
**Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66  
H +43 664 16 096 66  
F +43 1 35 600 10







# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von St. Pölten und somit in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Hier sind diverse Schulen für alle Altersklassen angesiedelt. In der Umgebung findet man verdichteten Wohnbau als auch Einfamilienhäuser.

Das im Zentrum gelegene Objekt profitiert durch die hohe Fußgängerfrequenz und die Parkmöglichkeiten in der **gebäudeeigenen Tiefgarage** als auch rund ums Haus.

Im ersten und zweiten Obergeschoss als auch im Dachgeschoss sind Büroräumlichkeiten in unterschiedlichen Größenordnungen untergebracht.

Hier stehen **mehrere Flächen** in den **Größen von ca. 65 m<sup>2</sup> bis ca. 280 m<sup>2</sup>**, als auch eine große Fläche mit **ca. 635 m<sup>2</sup>** zur Verfügung.

Im Zuge der Neuvermietung wird die **Fassade** in Anlehnung an die angeführten Renderings **saniert**.

Die **Betriebskosten** sind als zirka-Angaben exkl. Heizkosten zu verstehen. Geheizt wird mittels **Fernwärme**, welche direkt mit dem Mieter abgerechnet wird.

**Energieausweis** Geschäftsflächen liegt vor:

Heizwärmebedarf: 49 kWh/m<sup>2</sup>.a

**Energieausweis** Büroflächen liegt vor:

Heizwärmebedarf: 34 kWh/m<sup>2</sup>.a

## Stellplätze:

Tiefgarage im Haus

Stellplatz: € 75,50/Stellplatz/Monat/brutto

## **Verkehrsanbindung:**

Nördlich der Liegenschaft verläuft die Dr. Karl-Renner-Promenade auf welcher die Route der Buslinie Nr. 475 verläuft. Beim Linzer Tor im Westen der Liegenschaft findet man eine Vielzahl von Buslinien.

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-/Werkswohnungen. 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 <1.250m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Flughafen <5.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap