



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 118419

erstellt am : 22.12.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:3091.84€

Straße: Herrengasse

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Richard Abdel-Asis

Tel:

r.abdel-asis@immocentral.at

Nutzfläche: 214.86m<sup>2</sup>

### **Effizientes Arbeiten in inspirierender Umgebung - entdecken Sie unser Büro!**



**Standortbeschreibung / Wirtschaftliches Umfeld:** Das Büro befindet sich zentral in der Herrengasse, in fußläufiger Entfernung zu den wichtigsten Plätzen der St. Pöltner Innenstadt: dem Domplatz, der Kremser Gasse und dem Rathausplatz. Die Umgebung bietet neben einer hervorragenden städtischen Infrastruktur auch attraktive Naherholungsflächen wie die Franz-Josefs-Promenade, die Traisen und den Sparkassenpark, die in unmittelbarer Nähe erreichbar sind.

Nutzfläche: ca. 214,86 m<sup>2</sup> + ca. 22,95 m<sup>2</sup> Terrasse, unbefristet zu mieten

Gesamtmiete: ? 3.091,84 inkl. BK, Lift-BK zzgl. USt.

Sollte eine unechte Steuerbefreiung vorliegen, wird der Vermieter keine Umsatzsteuer an den Mieter weiterverrechnen.

Das Büro ist bequem über einen Penthouse-Lift zugänglich, der direkt in der Wartezone und dem großzügigen Empfangsbereich endet. Der Standort umfasst insgesamt vier separat begehbare Einzelbüros mit Flächen zwischen ca. 14 m<sup>2</sup> und ca. 35 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Besprechungsraum mit Terrassenzugang, eine Teeküche, zwei Personaltoiletten, eine Gästetoilette, zwei Abstellräume sowie zwei Archive, die auch Platz für Server und EDV-Equipment bieten.

Optional besteht die Möglichkeit, ein Gassenlokal mit einer Fläche von ca. 40,25 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss der Herrengasse zusätzlich anzumieten.

Stockwerkslage/Aufzug: 2 / JA ? barrierefrei

Beziehbarkeit: Das Büro ist voraussichtlich sofort verfügbar.

Ausstattung: Einbauküche mit Markeneinbaugeräten, ESG Elemente und Schiebetüren, Parketten und Fliesen, hochwertige Sanitäreinrichtungen, Deckenleuchten, Netzwerk Verkabelungen, Medienanschlüsse, Klimatisierung.

Parksituation & Anbindung: Aufgrund der herausragenden Lage ist die Fläche einerseits optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Andererseits stehen ausreichend Parkgaragen, Park and Ride Anlagen sowie fußläufig erreichbare Parkplätze zur Verfügung.

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. MwSt.

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. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;250m Apotheke &lt;250m Klinik &lt;750m Krankenhaus &lt;1.250m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;250m Kindergarten &lt;250m Universität &lt;1.000m Höhere  
Schule &lt;250m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m Bäckerei  
&lt;250m Einkaufszentrum &lt;250m Sonstige  
Bank &lt;250m Geldautomat  
&lt;250m Polizei &lt;250m Post &lt;250m Verkehr  
Bus &lt;500m Bahnhof  
&lt;500m Autobahnanschluss &lt;3.000m Flughafen &lt;6.000m Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 214.86m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Fern,Wasser-Elektro,

hwbwert: 42.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 1m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 3091.84€

Nebenkosten: 805.73€

## Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Abdel-Asis

E-Mail: r.abdel-asis@immocentral.at