



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 1521

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2915.79€

Straße: Herrengasse

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

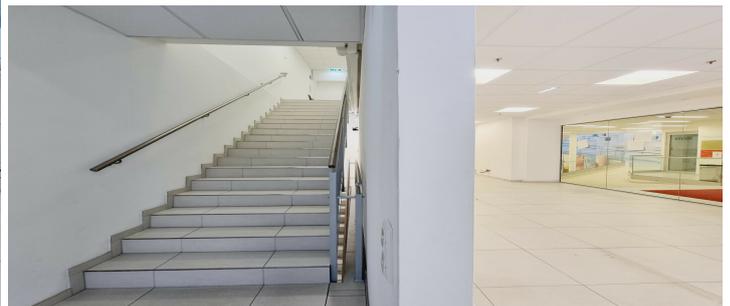
Richard Abdel-Asis

Tel:

r.abdel-asis@immocentral.at

Nutzfläche: 208.42m<sup>2</sup>

### **Top-Bürostandort mit Portallokal Büro in frequentierter Innenstadtlage**



Standortbeschreibung / wirtschaftliches Umfeld: Der Büro befindet sich mitten in der Herrengasse, einer zentralen Straße in der Innenstadt von St. Pölten. Es liegt in der Nähe des Domplatzes, der Kremser Gasse und des Rathausplatzes. In unmittelbarer Nähe gibt es Naherholungsflächen wie die Franz-Josef-Promenade, die Traisen und den Sparkassenpark.

Nutzfläche: ca. 208,42 m<sup>2</sup>, unbefristet zu mieten

Gesamtmiete: ? 3.498,95 inkl. BK, Lift-BK und USt.

Flächenkonzept: Das Büro erstreckt sich über drei Geschosse. Im Erdgeschoss gibt es einen Empfangsbereich und eine Wartezone für Klienten. Über eine Treppe gelangt man ins Obergeschoss, wo sich zwei weitere Büroräume und ein Abstellraum befinden. Eine interne Treppe verbindet das Erdgeschoss mit dem Keller, wo eine Mitarbeiterküche, zwei Abstellräume und ein WC mit Waschgelegenheit vorhanden sind. Wenn die derzeitige Raumgestaltung nicht den erforderlichen Anforderungen entspricht, besteht die Möglichkeit, Verhandlungen über eine Anpassung der Räumlichkeiten zu führen.

Stockwerkslage/Aufzug: Tiefparterre, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss / JA

Beziehbar ab voraussichtlich: 01.03.2024

Ausstattung: Einbauküche mit Markeneinbaugeräten, Fliesenböden, Teppichboden, Bodenauslässe, Lüftungsanlage, Hochdruck-Feinsprüh-Wasserlöschanlage, Split-Klimaanlagen, Rasterdecken mit Beleuchtung, Pendelleuchten, ESG Glastrennwand

Kautions: 4 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmiete zzgl. MwSt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Arzt &lt;250m Apotheke &lt;250m Klinik &lt;3.500m Krankenhaus &lt;1.250m Kinder  
&lt;250m 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: 208.42m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 50.01m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.75m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2915.79€

Nebenkosten: 746.14€

## Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Abdel-Asis

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