



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 1521

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2908.33€

Straße: Herrengasse

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

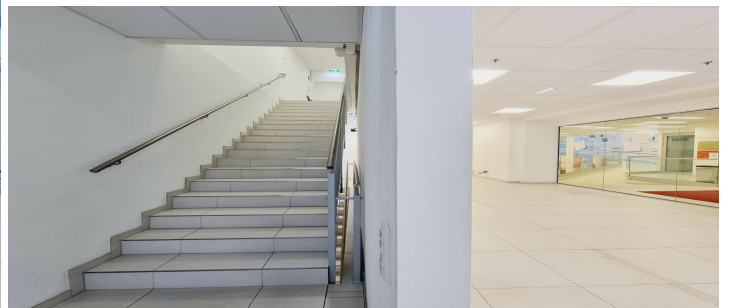
Richard Abdel-Asis

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: ? 3.490.- 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 Mitarbeiterteeküche, 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: sofort

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

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmiete 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;3.500m  
Krankenhaus &lt;1.250m  
Kinder &lt;250m  
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: 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): 2908.33€

Nebenkosten: 781.58€

## Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Abdel-Asis

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