

Inserat ID: 55533

erstellt am : 18.04.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Miete

Gesamtkosten: 3559.4€

Straße: Bahnhofplatz

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

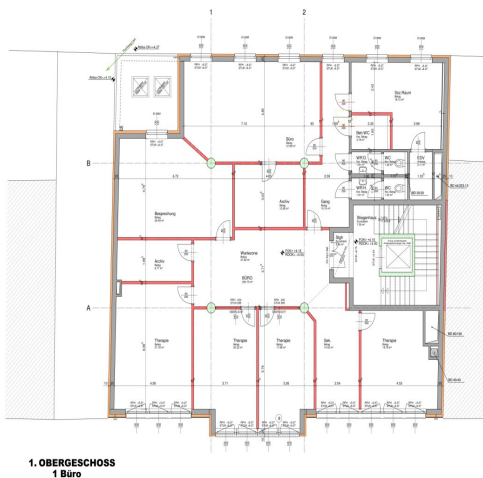
Hakan Hakan

Tel: 0664/ 153 6070

[h.babayigit@immocentral.at](mailto:h.babayigit@immocentral.at)

Nutzfläche: 263.08m<sup>2</sup>

## Exklusives Büro in Top-Lage: Perfekter Standort für Ihr Unternehmen



**Standortbeschreibung / wirtschaftliches Umfeld:** Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage am Bahnhofplatz im lebendigen Zentrum der Stadt St. Pölten. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Anbindung und erreichen den Standort bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Ärzte, Therapeuten, Banken, Steuerberater, Lebensmittelmärkte sowie Schulen.

Nutzfläche: ca. 263,08 m<sup>2</sup> + ca. 25 m<sup>2</sup> Kellerabteil / Archiv, 5 Jahre befristet zu mieten, Kündigungsfrist 3 Monate, eine Verlängerung ist möglich

Gesamtmiete: ? 4.271,28 inkl. BK, Lift-BK und USt.

Kühlung / Lüftung: ? 513,76 inkl. Strom, Wartungskosten und USt.

Heizkosten: ? 282,58 und USt.

Flächenkonzept: Das Büro befindet sich im ersten Stock, das über ein barrierefreies Eingangsportal mit einer einladenden Wartezone für Klienten verfügt. Die Raumaufteilung ist optimal gestaltet und umfasst mehrere Büroeinheiten, zwei großzügige Besprechungs- oder Mehrzweckräume sowie separate Damen-, Herren- und eine barrierefreie Toilette mit Waschgelegenheiten. Zusätzlich steht ein Archiv, ein Abstellraum sowie ein spezielles EDV-Archiv für den Server, ein Sozialraum mit Küche zur Verfügung. Ein allgemeines Treppenhaus bietet neben dem Aufzug ebenfalls Zugang zur Büroeinheit, um die Flexibilität und Zugänglichkeit des Standorts zu maximieren. Sollte die aktuelle Raumgestaltung nicht den gewünschten Anforderungen entsprechen, besteht die Möglichkeit, Verhandlungen über eine Anpassung und Neuaufteilung der Räumlichkeiten zu führen. Der Mietgegenstand wird mit frischer weißer Farbe, ausgemalt übergeben.

Stockwerkslage/Aufzug: 1. Obergeschoss / JA

Beziehbar ab voraussichtlich: sofort

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.

Ausstattung: Fan coil Deckenklimateure, Lüftung, Deckenleuchten, Bodendose, Kabelkanäle, IT-Verkabelung Cat 7, barrierefreie Toilette, Lichtbänder in den Büroräumen, moderne Küche mit Markeneinbaugeräten, Bodenbelag, Fliesenböden, hochqualitative Innentüren, hochwertige Sanitäreinrichtungen, Medienanschlüsse, Gegensprechanlage mit Farbkamera

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten in Form einer Bankgarantie möglich

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

Arzt &lt;250m Apotheke &lt;250m Klinik &lt;4.000m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;250m Kindergarten &lt;500m 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;250m Bahnhof  
&lt;250m Autobahnanschluss &lt;3.000m Flughafen &lt;6.250m Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 263.08m<sup>2</sup>

Zimmer: 6.5

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,Wasser-Elektro,

hwbwert: 22m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 0.85m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 3559.4€

Nebenkosten: 1099.09€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hakan

Nachname: Hakan

Tel.: 0664/ 153 6070

E-Mail: [h.babayigit@immocentral.at](mailto:h.babayigit@immocentral.at)