

## Kontakt



### Andreas Käfer

Telefon : **+43/00436606542302**  
E-Mail : **anfragen@immo-zeller.at**  
Büro : **Immo-Zeller**  
Adresse : **3100 St. Pölten, Heinrich  
Schneidmadlstr. 15/24**

Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **3663/158**  
Objekt Typ: **Büro**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **3100 St. Pölten**  
Ges. Kosten: **€ 8.944,-**  
Nutzfläche: **ca. 325,00 m<sup>2</sup>**

## Beschreibung

### Büro o. Ordinationsflächen in absoluter Toplage

Wenn Sie in absoluter Top- u. Frequenzlage in St. Pölten Büro- o. Ordinationsflächen suchen, dann kommt diese zur Vermietung ausgeschriebene Räumlichkeit vielleicht in Frage.

Das Stadthaus befindet sich in zentraler und bester Lage direkt in der Innenstadt, an der Ecke Kremsergasse-Marktgassee. Über die Marktgassee gelangt man zum Rathausplatz, der durch zahlreiche Lokale und diverse Veranstaltungen zum Verweilen einlädt. Auf Grund einer Generalsanierung dieses stilvollen Wohn- u. Geschäftshauses, gelangen hier auch Geschäfts u.- Büroflächen zur Vermietung.

Die Räumlichkeiten weisen eine Gesamtnutzfläche von 324 m<sup>2</sup> auf und laden Terrasse und Gartenflächen zum Entspannen ein. Weiters sind auch Räumlichkeiten im 1 und 2 OG inkludiert.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoß sind barrierefrei und durch die zwei kleinen Innenhöfe und einer großen Lichtkuppel ergibt sich ein lichtdurchfluteter großer Büroraum.

Die Lage der Räumlichkeiten zeichnet sich auch durch eine optimale Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus, da der Bahnhof nur ca. 5 Gehminuten entfernt ist.

Im monatlichen Mietpreis inkludiert sind der Hauptmietzins, Betriebskosten, Heizkostenanteile und Umsatzsteuer. Nicht enthalten sind Stromkosten.

Bei Anmietung der Räumlichkeiten sind 3 Bruttomonatsmieten als Kautions zu hinterlegen.

Nettomiete:	€ 6.492,-
USt Miete	€ 1.298,-
Bruttomiete:	€ 7.790,-
Betriebskosten:	€ 768,-
Heizkosten:	€ 261,-
Warmwasser:	€ 125,-
Ges. Kosten:	€ 8.944,-
Kaution:	€ 27.000,-
Mieterprovision:	3 MM zuzüglich 20% MwSt

---

Nutzfläche: ca. 325,00 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab:	sofort
Anzahl der Terrassen:	2
Heizung:	Zentralheizung mit Fernwärme
Geschosszahl:	3
HWB:	165.18 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Klasse HWB:	E
FGEE:	1.2
Klasse FGEE:	C

---





