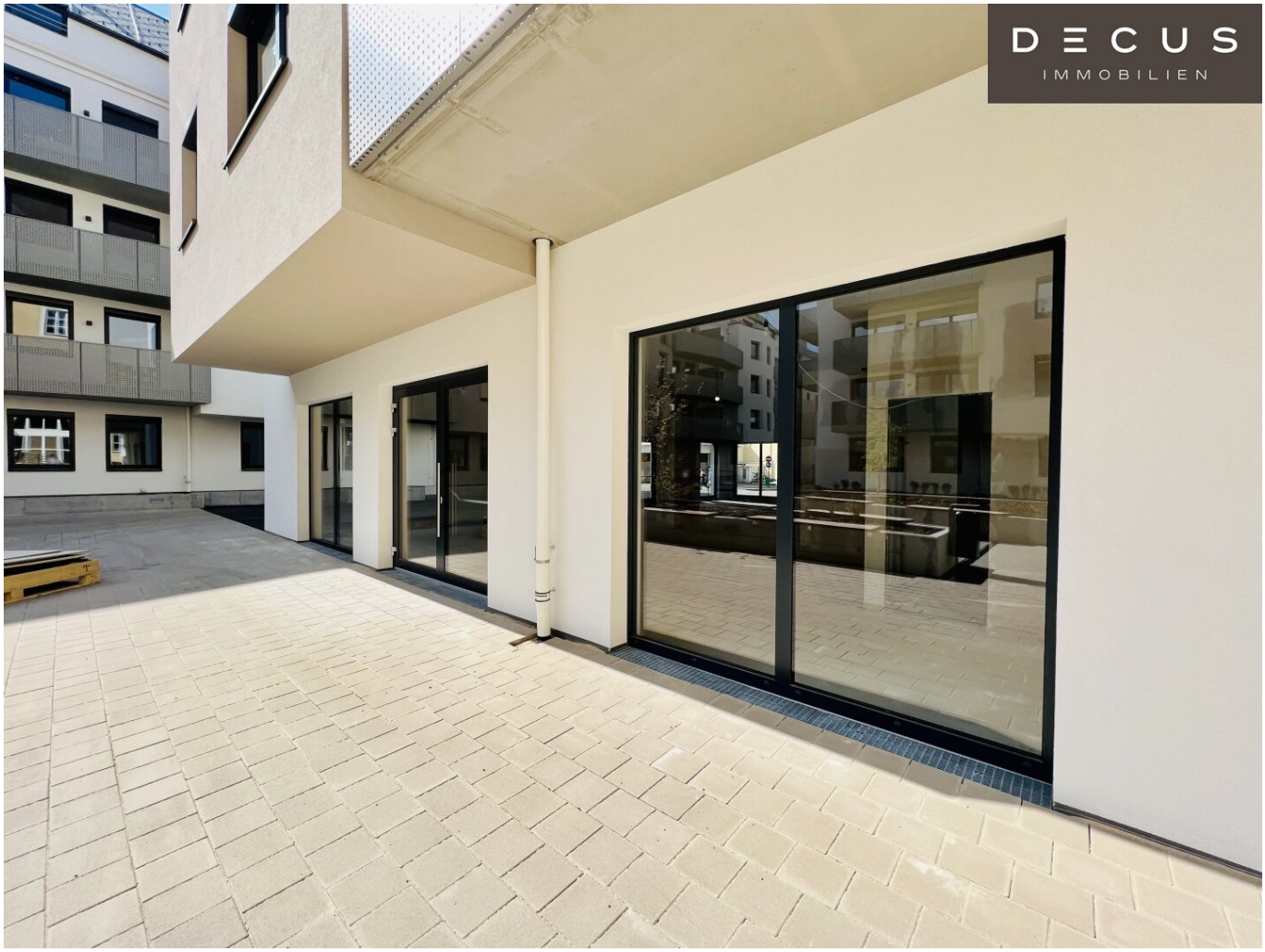
* mit Terrasse * Erstbezug * KARMELITERHOF * Neubau * Nähe Rathaus * EG Geschäftsfläche (Edelrohbau)



Objektnummer: 917845/283

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	175,52 m²
Heizwärmebedarf:	38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaltmiete (netto)	1.616,54 €
Miete / m²	9,21 €
Betriebskosten:	382,63 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

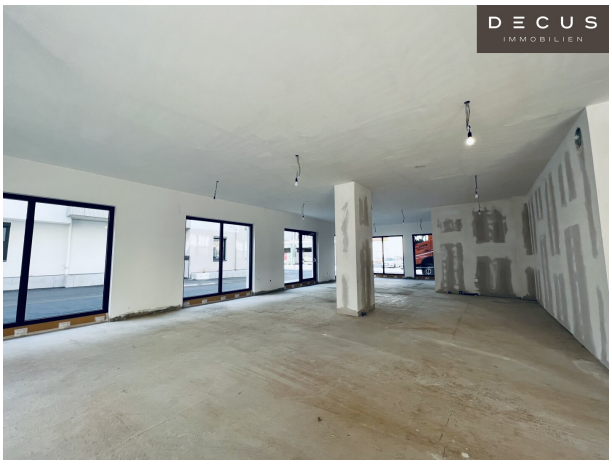
Ihr Ansprechpartner

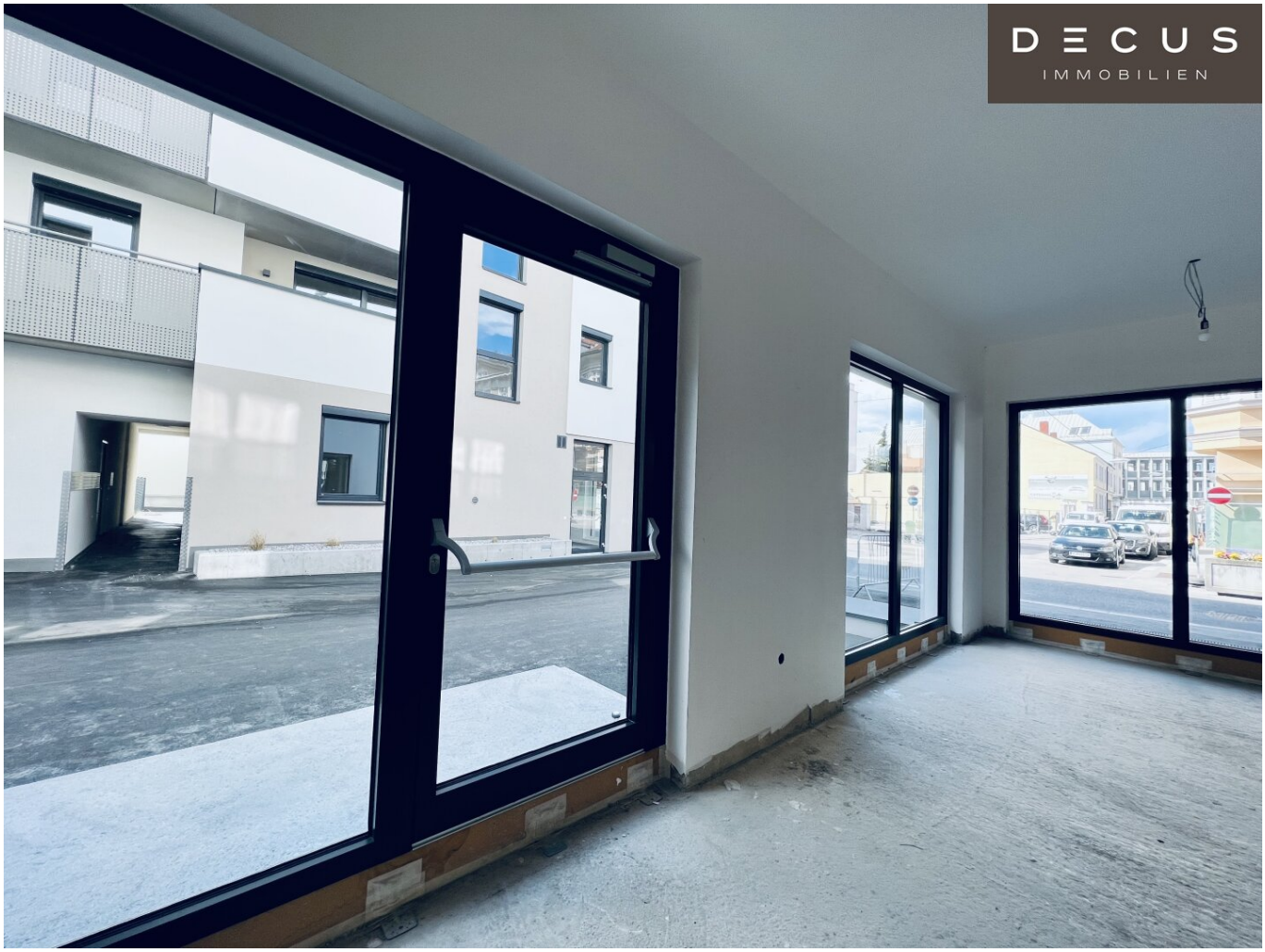
Sonja Macho

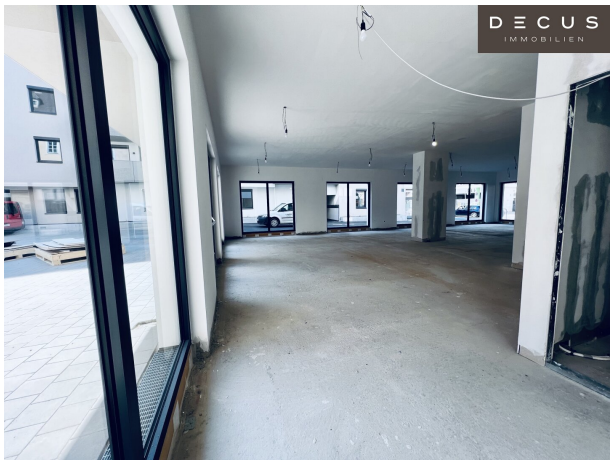
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

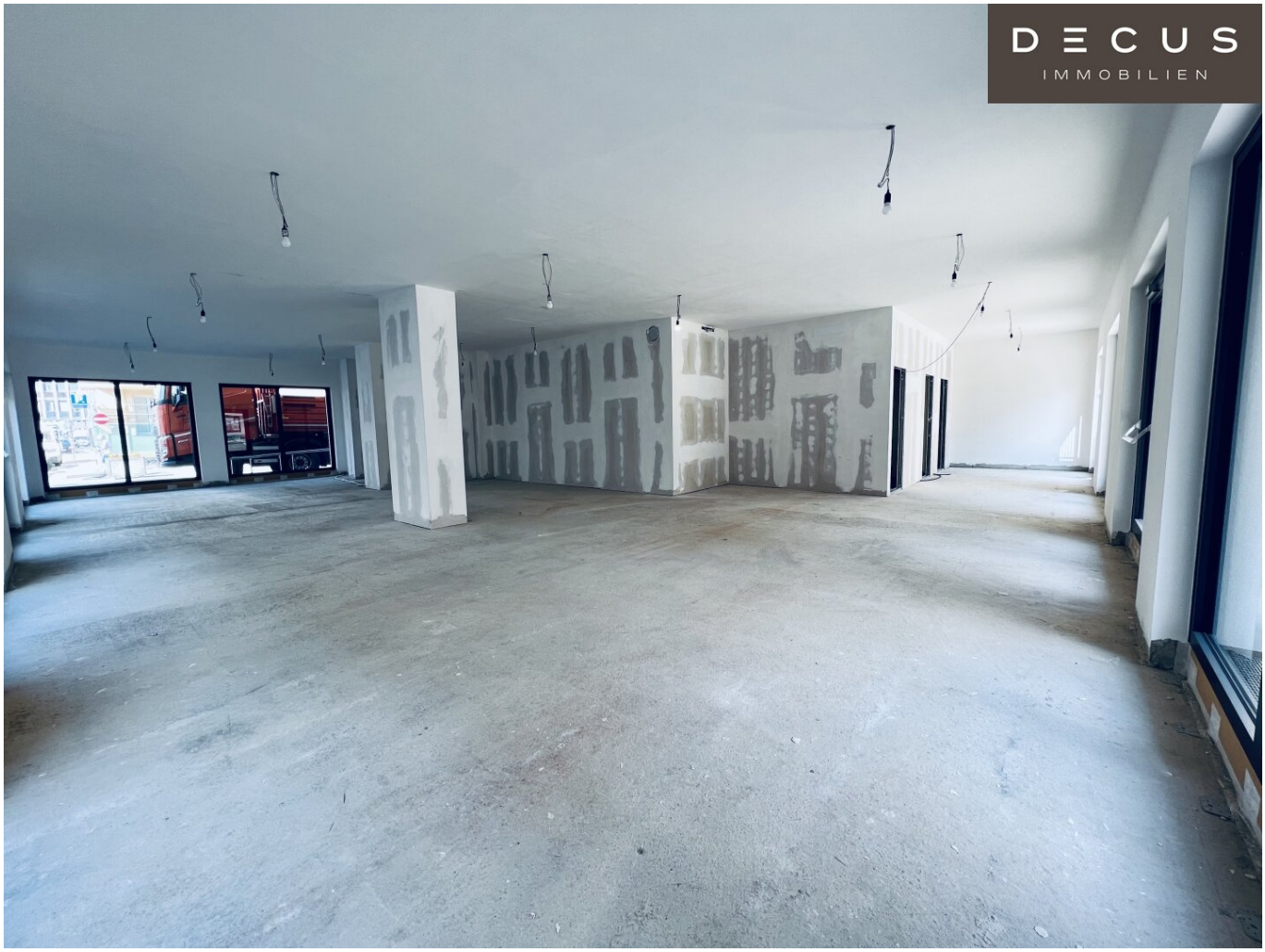
T +43 664 44 53 56 1

Privatgrund









Objektbeschreibung

KARMELITERHOF St. Pölten – Lebensqualität im Herzen der Stadt

Objekt und Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in bester Innenstadt-Lage, direkt im historischen Zentrum und unmittelbar an der Fußgängerzone am Rathausplatz der Landeshauptstadt St. Pölten.

In der neu errichteten Wohnanlage befinden sich Wohneinheiten und **1 Geschäftsfläche (Edelrohbau) mit Terrasse und Lager** zum **Erstbezug.**

Die Anlage ist in 6 verschiedene Bauteile gegliedert. Diese werden unterirdisch durch die Tiefgarage verbunden.

Von jedem Haus gelangt man komfortabel per Lift zu den Stellplätzen. Dadurch ist die Anlage verkehrsberuhigt und somit sicherer und angenehmer für alle BewohnerInnen.

Die gesamte Wohnanlage ist **barrierefrei** konzipiert.

Die **Betriebskosten** verstehen sich als zirka-Angaben.

Mietvertrag: befristet nach Vereinbarung

+++ keine Ust.-befreiten Mieter

Gesamtmiete: € 2.399,01/Monat/inkl. Ust. und BK (exkl. Heizung, Strom, etc.)

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten - je nach Bonität (€ 7.197,02 bis € 14.394,04)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 7.197,02)

Erdgeschoss - EDELROHBAU: Bauteil 3

- ca. 175,52 m² Gastrofläche zzgl. ca. 81 m² Garten, KG Lager (kein Lastenlift) ca. 20,79 m².

- **Nutzung: Café, Bäckerei, Konditorei, Mieter die sich in die Wohnhausanlage gut**

einfügen;

- In Absprache mit dem Eigentümer kann der Ausbau vermieterseits besprochen werden (Erhöhung der Miete).

- Nach Rücksprache weitere Lagerflächen im KG verfügbar.

- ***Klassische Restaurant Betriebsküche - nicht möglich (Luftmenge von max. 1.500 m³/h realisierbar)***

2.UG

Lagerflächen verfügbar, kein Lastenlift, 90 cm Türbreite: ab ca. 45 m² (Miete € 6,50/m²/Monat/netto exkl. BK)

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 38kWh/m².

Stellplätze:

Tiefgarage im Haus

Kurzparkerstellplätze in der Garage in Planung

Verkehrsanbindung:

Das Projekt liegt unmittelbar am Rathausplatz und hat daher eine **ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel** und **Kultur- und Freizeiteinrichtungen.** Auch in der Altstadt St. Pöltens befindet sich nämlich der historische barocke Dom, das Schubert Haus und das Stadtmuseum.

Fußläufig benötigt man von den Wohnungen etwa 7 Minuten am **St. Pölten Hauptbahnhof**, bei welchem man Anschluss an **Railjets, ICE-Züge, Regionalzüge und S-Bahnen** hat. Vor der Haustür befinden sich außerdem einige **Buslinien** wie zum Beispiel 481, 490, 491, 680, 687, 688 und 690. Durch den Railjet und **WESTgreen** gelangt man öffentlich in weniger als 35 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof. Mit dem Auto gelangt man über die **A1** in weniger als einer Stunde nach Wien.

In unmittelbarer Nähe des Projektes befinden sich **Lebensmittelläden, Apotheke, Post, Drogerie, Restaurants, Bars, Ärzte und Krankenhäuser**. Besondern hervorgehoben wird hier das **Universitätsklinikum** St. Pölten, mit welchem für eine optimale medizinische Versorgung gewährleistet wird.

Die Stadt bietet des weiteren auch ein breit gefächertes Bildungsangebot beispielsweise an der **FH St. Pölten**, welche nah an dem Neubauprojekt situiert ist.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap