

Modernes Geschäftslokal in Top-Lage!



Ansicht außen

Objektnummer: 202/05840

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1735
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	104,00 m ²
Verkaufsfläche:	56,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.518,72 €
Kaltmiete (netto)	1.900,00 €
Miete / m²	18,27 €
Betriebskosten:	198,93 €
USt.:	419,79 €
Provisionsangabe:	

3 BMM

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/35243854
H +43/660/507 90 96
F +43/2742/352438 - 3



Mitglied des
immobilienring.at

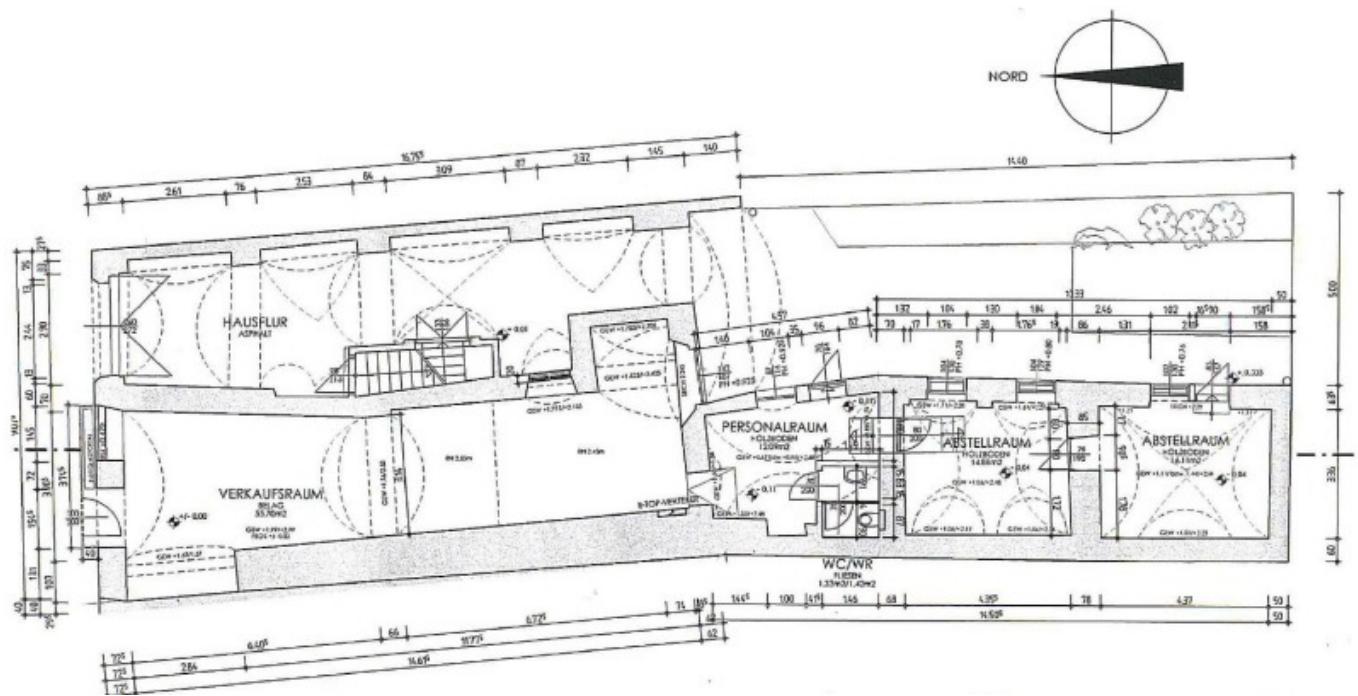
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











Objektbeschreibung

Modernes Geschäftslokal in Top-Lage in der Fußgängerzone von St. Pölten - Landeshauptstadt von Niederösterreich mit fast 60.000 Einwohnern und einem großen Einzugsgebiet!

Mietfläche und Raumaufteilung:

Das im Erdgeschoß befindliche Geschäftslokal verfügt über eine Nutzfläche von **ca. 104 m²** und gliedert sich in:

Verkaufsraum, Mitarbeiterbereich, 2 Lagerräume, sowie ein WC;

Verwendungsmöglichkeit:

Aufgrund der **sehr guten Lage im Stadtzentrum** innerhalb der Fußgängerzone für fast alle Handels- und Dienstleistungszwecke geeignet.

Monatliche Kosten:

Hauptmietzins für das Geschäftslokal € 1.900,00 (wertgesichert),

Betriebskosten-akonto derzeit ca. € 198,93

jeweils netto zuzüglich 20 % USt.

Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird je nach Vereinbarung, auf einen Zeitraum von **4 bis 10 Jahren** befristet.

Heizung:

Die Beheizung des Geschäftslokals erfolgt mittels Fernwärme.

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl C bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 94,00 kWh/m².

Verfügbarkeit:

Das Objekt steht **ab sofort (01.03.2026)** zur Verfügung.

Nebenkosten:

a) Kaution: EUR 8.000,00

b) Vergebührungen: abhängig von vereinbarter Mietdauer

c) Vermittlungsprovision

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zur Vermieterin aufgrund regelmäßiger Beauftragung wird hingewiesen.

Besichtigung:

Für Rückfragen sowie zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehen



wir Ihnen gerne zur Verfügung.

NÜTZEN SIE DIE CHANCE auf einen der attraktivsten und besten Standorte in der St. Pöltner Fußgängerzone für Ihren 1. Standort oder für die Standortoptimierung bestehender Standorte!

Objektnummer: **5840**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN