# Gewerbefläche (Handel, Büro, Praxis…) ca. 54m² I barrierefrei I individuell nutzbar - St. Pölten/Zentrum I Nähe Univ. Klinikum & Hbf

**Objektnummer: 8056/66**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3100 St. Pölten |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 53,49 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 29,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,04 |
| **Kaltmiete (netto)** | 641,88 € |
| **Kaltmiete** | 795,40 € |
| **Miete / m²** | 12,00 € |
| **Betriebskosten:** | 153,52 € |
| **Heizkosten:** | 91,47 € |
| **USt.:** | 162,02 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

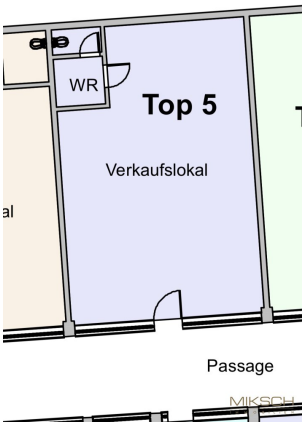
**Michael Miksch**

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Lin
31

T -
H -

Ge
Ve

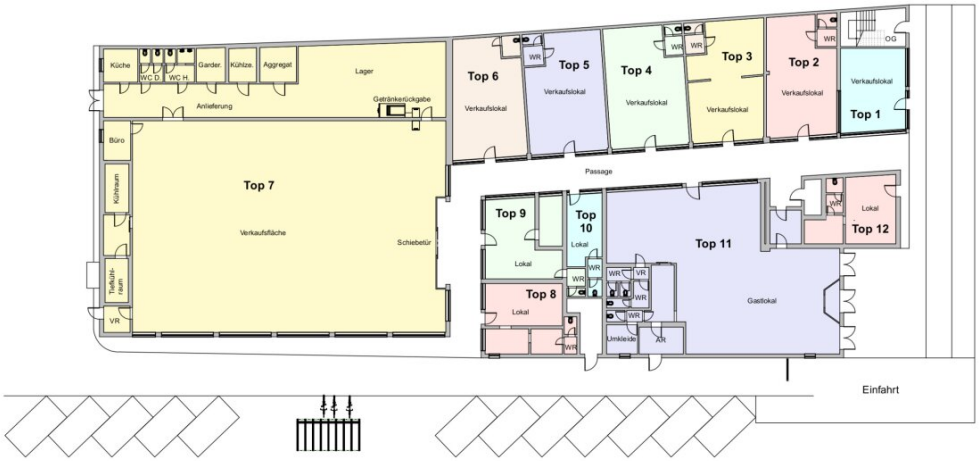

WR
Top 5
Verkaufslokal
Passage

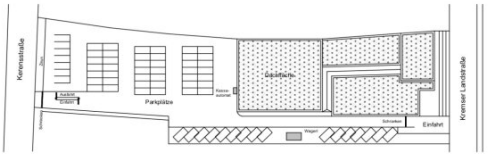
MIKSCH
IMMOBILIEN

# Verwertungsplan Einkaufszentrum

**Kremser Landstraße 34**
**3100 St. Pölten**

**Erdgeschoss**




N

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA: ANGABEN.
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!


Planersteller:
PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/I/1 Top 4
3105 St. Pölten - Oberradlberg


Maßstab: 1:400

Datum: 21.12.2023

# Objektbeschreibung

In bester St.Pöltner Lage für Büro- und Geschäftsräumlichkeiten steht ab sofort diese ca. 54m2 große Fläche zur Vermietung.

Dieses kompakte Geschäftslokal verfügt über eine große Auslagenfront in Richtung einer sehr gut frequentierten Einkaufspassage und ist barrierefrei. Vorbereitung für den Einbau einer Klimaanlage ist bereits vorhanden.

Das EKZ Kremser Landstraße 34 besteht aus einem bunten Mix von Geschäften des täglichen Bedarfs.

Spar sorgt als Nahversorger für gute Frequenz in der Einkaufszeile. Eine Bankfiliale, ein Restaurant und ein Beautysalon runden das Angebot ab.

Die Mietfläche besteht aus einem großen Hauptraum und verfügt weiters über ein kleines Lager und ein WC mit Waschbecken.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <500m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap