

Mehr als nur ein Geschäftslokal: Ob Gastro, Concept Store oder Grünoase – hier ist (fast) alles möglich.



Visualisierung eines möglichen Erlebnisgarten, Gartengestaltungs- und Gastronomie Konzepts

Objektnummer: 5421

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kremser Gasse
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	356,44 m ²
Gesamtfläche:	356,44 m ²
Verkaufsfläche:	287,31 m ²
WC:	3
Keller:	69,13 m ²
Heizwärmebedarf:	C 68,59 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75

Ihr Ansprechpartner



Richard Abdel-Asis

IMMOCENTRAL Immobilitentreuhand GmbH
Klostergasse 31
3100 St. Pölten

T 02742/ 318 60-14
F 02742/ 318 60-50

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Visualisierung eines möglichen Erlebnisgarten Konzepts



Visualisierung eines möglichen Gastronomie-Konzepts



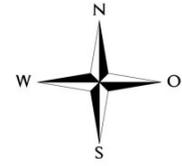
Visualisierung eines möglichen Laden-Konzepts





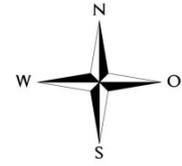



 www.immocentral.at
Kremsgasse 14
3100 St. Pölten
 Erdgeschoss
 ca. 287,31 m²



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

Planersteller:
 PlanZachengröb Katzensteiner s.U.
 Raasdorfer Hauptstraße 90/11 Top 4
 3105 St. Pölten - Oberaudberg
 marcus.katzensteiner@pzk-mail.at
 0664-5426304
 www.pzk-online.at
Maßstab: 1:100 **Datum:** 04.04.2025
Auftraggeber:
 IMMOCENTRAL Immobilienrehand GmbH



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

Planersteller:

PlanZachengrün Katzensteiner & U.
Raasdorfer Hauptstraße 90/11 Top 4
3105 St. Pölten - Oberaudberg
marcus.katzensteiner@pzk-mail.at
0664-5426304
www.pzk-online.at



Maßstab: 1:100 Datum: 04.04.2025
Aufftraggeber:
IMMOCENTRAL Immobilienrehand GmbH

Objektbeschreibung

Standortbeschreibung / Wirtschaftliches Umfeld: Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in der Kremser Gasse, nur zwei Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt. In direkter Umgebung sind angesagte Marken, erstklassige Gastronomiebetriebe sowie zahlreiche Dienstleister wie Juristen, Ärzte, Apotheken und Therapeuten ansässig. Das markante Gebäude besticht durch seine prominente Präsenz im Straßenbild und bietet einen optimalen Standort für nationale wie auch internationale Marken.

Flächenangaben und Barrierefreiheit: Der Zugang zur Immobilie erfolgt direkt über die Kremser Gasse. Die Gesamtfläche beläuft sich aktuell auf etwa 356,44 m².

Mietverhältnis: Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Bitte beachten Sie, dass aufgrund der mieterfreundlichen Ausgestaltung und der erheblichen Investitionen des Vermieters ein Kündigungsverzicht seitens des Mieters erforderlich sein kann.

Mietzinsmischpreis: Der Mietzins richtet sich nach Art der Nutzung sowie dem vorgesehenen Investitionsumfang und wird im Rahmen eines individuellen Angebots bekannt gegeben.

Belichtung: Die großflächigen, bodennahen Fenster und das breite Eingangsportal sorgen für eine helle, einladende und freundliche Atmosphäre in der Geschäftsfläche.

Deckenhöhe: Die Deckenhöhe beträgt in den meisten Bereichen des Ladens ca. **2,90 bis 3,30 Meter**. In einigen Bereichen erstreckt sie sich auf **3,30 bis 4,35 Meter**.

Außenwerbung: Die Anbringung von Werbung an der Fassade ist gestattet.

Barrierefreiheit: Der Eingangsbereich sowie die Anlieferung über den Zugang zur Kremser Gasse sind ebenerdig und können bei Bedarf individuell angepasst werden.

Öffnungszeiten: Seitens des Vermieters bestehen keine Beschränkungen.

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.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmiete zzgl. USt.

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

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <250m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <250m

Post <250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap