

**GESCHÄFTSFLÄCHE IN ZENTRALER LAGE VON ST.  
PÖLTEN**



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1148362/205**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Schulring                        |
| Art:                          | Büro / Praxis                    |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten                  |
| Baujahr:                      | 1973                             |
| Nutzfläche:                   | 946,51 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | C 67,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,08                           |
| Kaltmiete (netto)             | 7.098,83 €                       |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 7,50 €                           |
| Betriebskosten:               | 2.593,44 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

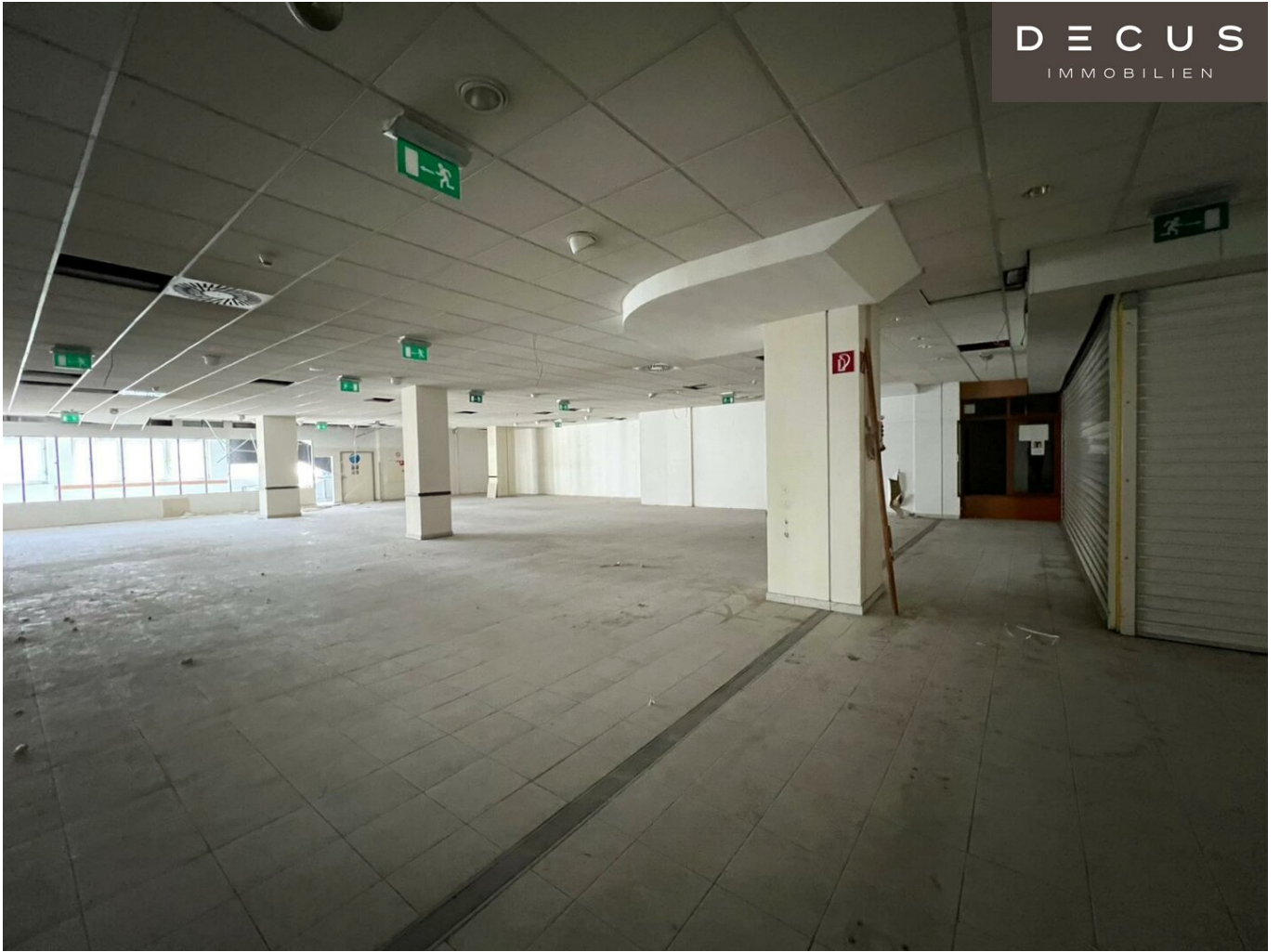


**Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

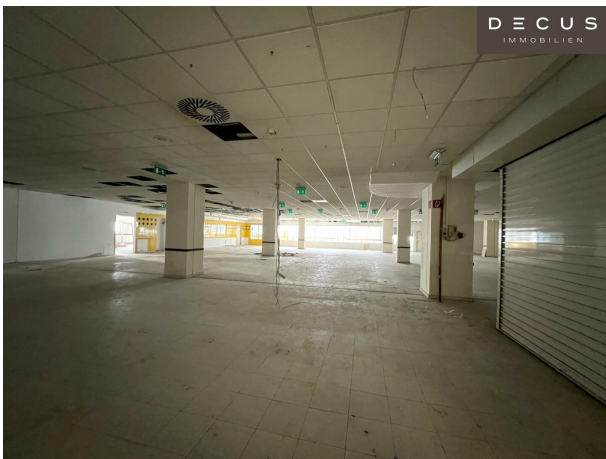
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66  
H +43 664 16 096 66  
F +43 1 35 600 10

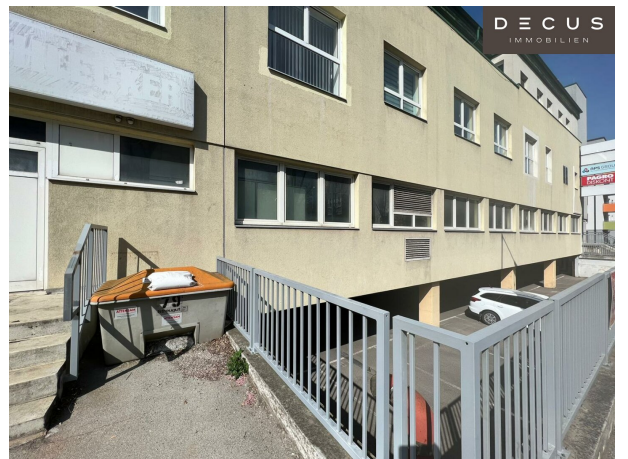
DECUS  
IMMOBILIEN



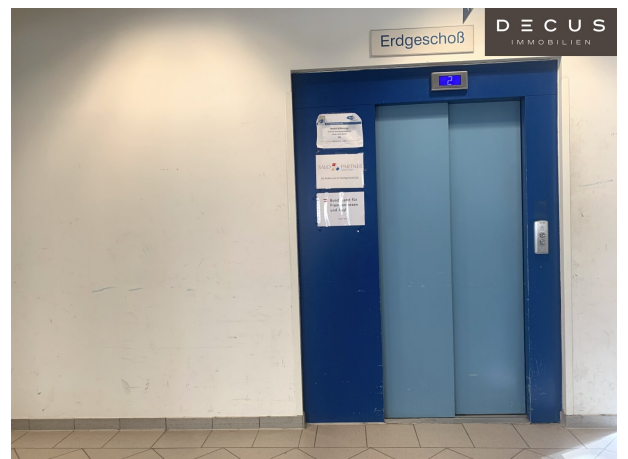
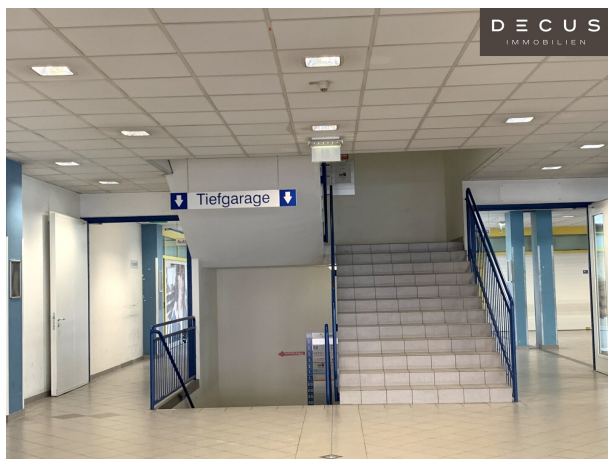
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN













# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von St. Pölten und somit in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Hier sind diverse Schulen für alle Altersklassen angesiedelt. In der Umgebung findet man verdichteten Wohnbau als auch Einfamilienhäuser.

Das im Zentrum gelegene Objekt profitiert durch die hohe Fußgängerfrequenz und die Parkmöglichkeiten in der gebäudeeigenen Tiefgarage.

Das Kaufhaus aus dem Jahre 1973 wurde im Jahr 2000 durch eine Generalsanierung innen und außen in ein, dem heutigen Standard entsprechendes, Büro- und Einkaufszentrum umgebaut. Das Erdgeschoss ist für den Einzelhandel gewidmet. Im ersten und zweiten Obergeschoss als auch im Dachgeschoss sind Büroräumlichkeiten in unterschiedlichen Größenordnungen untergebracht.

Die **Betriebskosten** sind als zirka-Angaben exkl. Heizkosten zu verstehen. Geheizt wird mittels Fernwärme, welche direkt mit dem Mieter abgerechnet wird.

## Ausstattung:

- Lieferanteneingang
- Eingang über Passage
- Fliesenboden
- Teeküche
- Sanitärgruppe
- Lüftungsanlage
- Barrierefrei

**Energieausweis** für die Geschäftsflächen vom 20.10.2009 liegt vor:

Heizwärmebedarf: 49 kWh/m².a

**Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus

Stellplatz: € 67,60/Stellplatz/Monat/brutto

**Verkehrsanbindung:**

Nördlich der Liegenschaft verläuft die Dr. Karl-Renner-Promenade auf welcher die Route der Buslinie Nr. 475 verläuft. Beim Linzer Tor im Westen der Liegenschaft findet man eine Vielzahl von Buslinien.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

**Informationen und Besichtigung:**

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus** unter **+43 (1) 35 600 10** oder [kronaus@decus.at](mailto:kronaus@decus.at) gerne zur Verfügung!

**DECUS Immobilien GmbH**

*Hinweis:*



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

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach** Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Eine Besichtigung ist nach wie vor **unverbindlich und kostenlos!**

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) **3 Bruttomonatsmieten** zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Immobilien" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés.

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.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**[www.decus.at](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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 Pfandrechteintragungsgebühren 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-/Werkwohnungen. 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

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

Post <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap