

## TOP-GESCHÄFTSLOKAL in TOP-LAGE



Verkaufsraum (2)

**Objektnummer: 202/05879**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilien treuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1900
Nutzfläche:	328,80 m²
Verkaufsfläche:	300,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 179,54 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,38
Gesamtmiete	8.953,57 €
Kaltmiete (netto)	6.247,20 €
Miete / m²	19,00 €
Betriebskosten:	1.214,11 €
USt.:	1.492,26 €
Provisionsangabe:	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



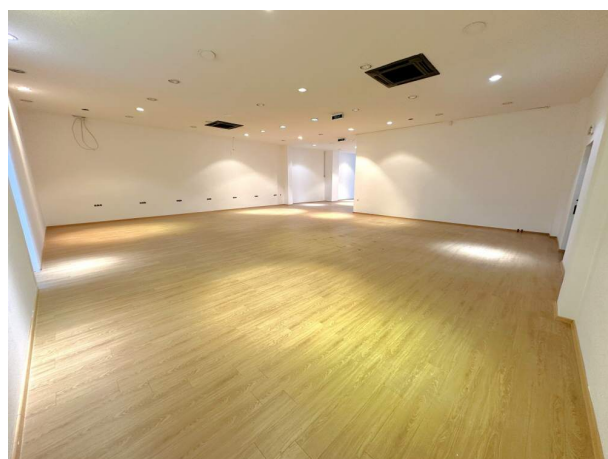
**René HOMMEN**

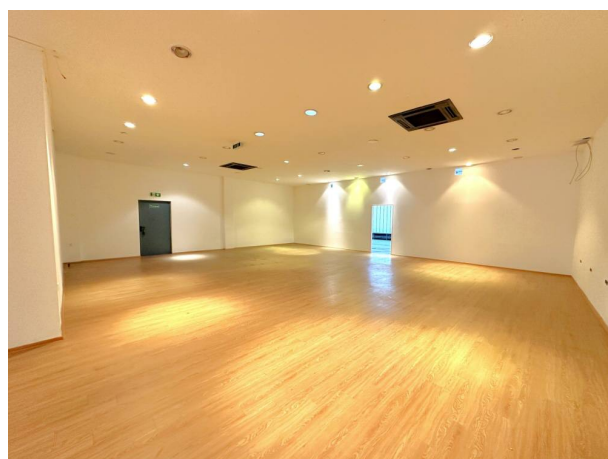
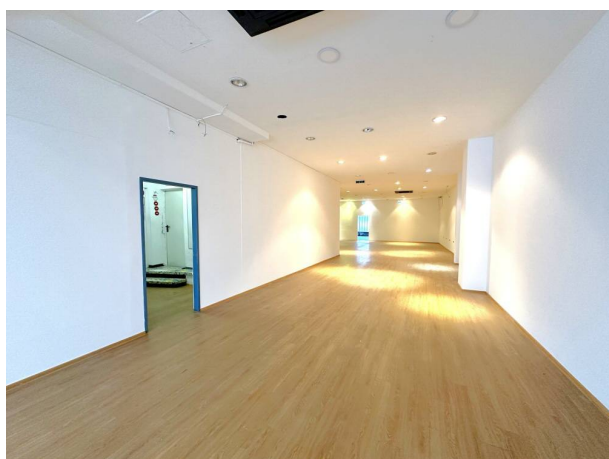
Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T +43 (0) 2742 35243889

H +43 (0) 660 245 22 18

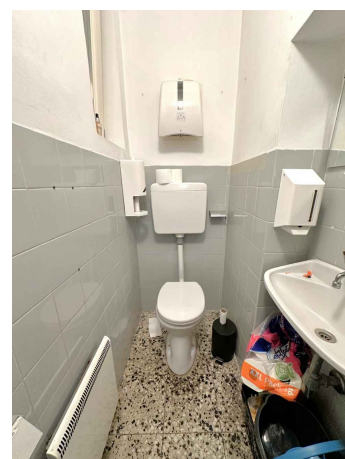
F +43 (0) 2742 352438 - 3



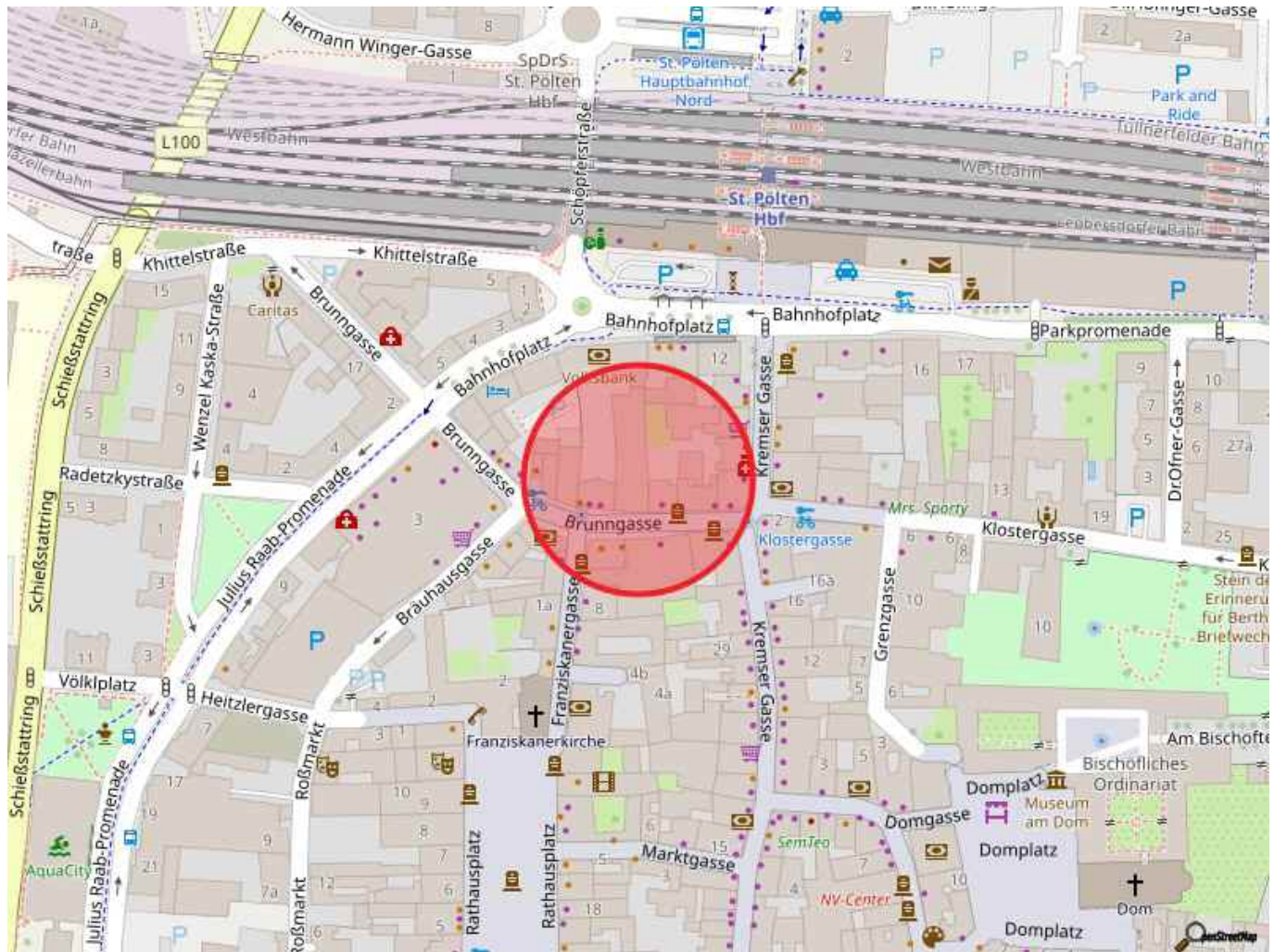












## Objektbeschreibung

**GESCHÄFTSLOKAL mit ca. 11 Meter Auslagenfront in einem sehr gepflegten GESCHÄFTS- und BÜROHAUS Nähe Hauptbahnhof bei der Kremser Gasse.**

### Lage:

Das Geschäfts- und Bürohaus befindet sich in sehr guter Lage in der Fußgängerzone von St. Pölten, Im unmittelbaren Umfeld befinden sich namhafte Handelsbetriebe wie Müller-Drogeriemarkt, Tchibo, Palmers, Humanic, Kleiderbauer, uvm., weiters das Einkaufszentrum Promenade mit Handels-, Büro- und Ordinationsbetrieben sowie einer mehrgeschoßigen Parkgarage. Der Hauptbahnhof liegt direkt ums Eck.

### Flächenangebot:

Die unverbindliche Gesamtnutzfläche beträgt ca. 329 m<sup>2</sup> auf einer Ebene mit folgender derzeitiger Flächenverteilung:

- ebenerdige Verkaufs- und Vitrinen-/Auslagenfläche
- Lager
- Büroraum
- Abstellraum
- Zwischenraum
- WC am Gang mit Waschgelegenheit
- Auslagenfront ca. 11 Meter
- Raumhöhe ca. 3,20 m (bis geschlossene GK-Decke)

### Vertragskonditionen:

Ein unbefristeter Hauptmietvertrag ist verhandelbar, wobei vom Mieter ein Kündigungsverzicht von ein paar Jahren erwartet wird.

### Monatliche Kosten:

Der angegebene monatliche Miete beinhaltet den Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom und Heizung werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

### Heizung:

Das Objekt verfügt über eine Zentralheizung und ist an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Kosten hierfür werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

### Strom:

Die Stromkosten werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

### Nebenkosten:

Kaution: Euro 26.600,00 (Bankgarantie möglich)



Vermittlungsprovision: 3 Brutto-Monatsmieten zuzüglich 20 % USt.

Vergebührung Mietvertrag an das Finanzamt: abhängig von der vereinbarten Vertragsdauer

**Hinweis zum Naheverhältnis:**

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

**Verfügbarkeit:**

Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

**Energieausweis:**

Ausstellungsdatum: 07.05.2019

Heizwärmebedarf (HWB): 179,54 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse E)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 1,388 (Klasse C)

**Objektnummer: 5879**

Bitte halten Sie bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

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.



## **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.