

**Gassenlokal in ausgezeichneter Frequenzlage mitten in  
der St. Pöltner Fußgängerzone**



**Objektnummer: 37823**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Brunngasse 10
<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Nutzfläche:</b>	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	995,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.065,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>USt.:</b>	213,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

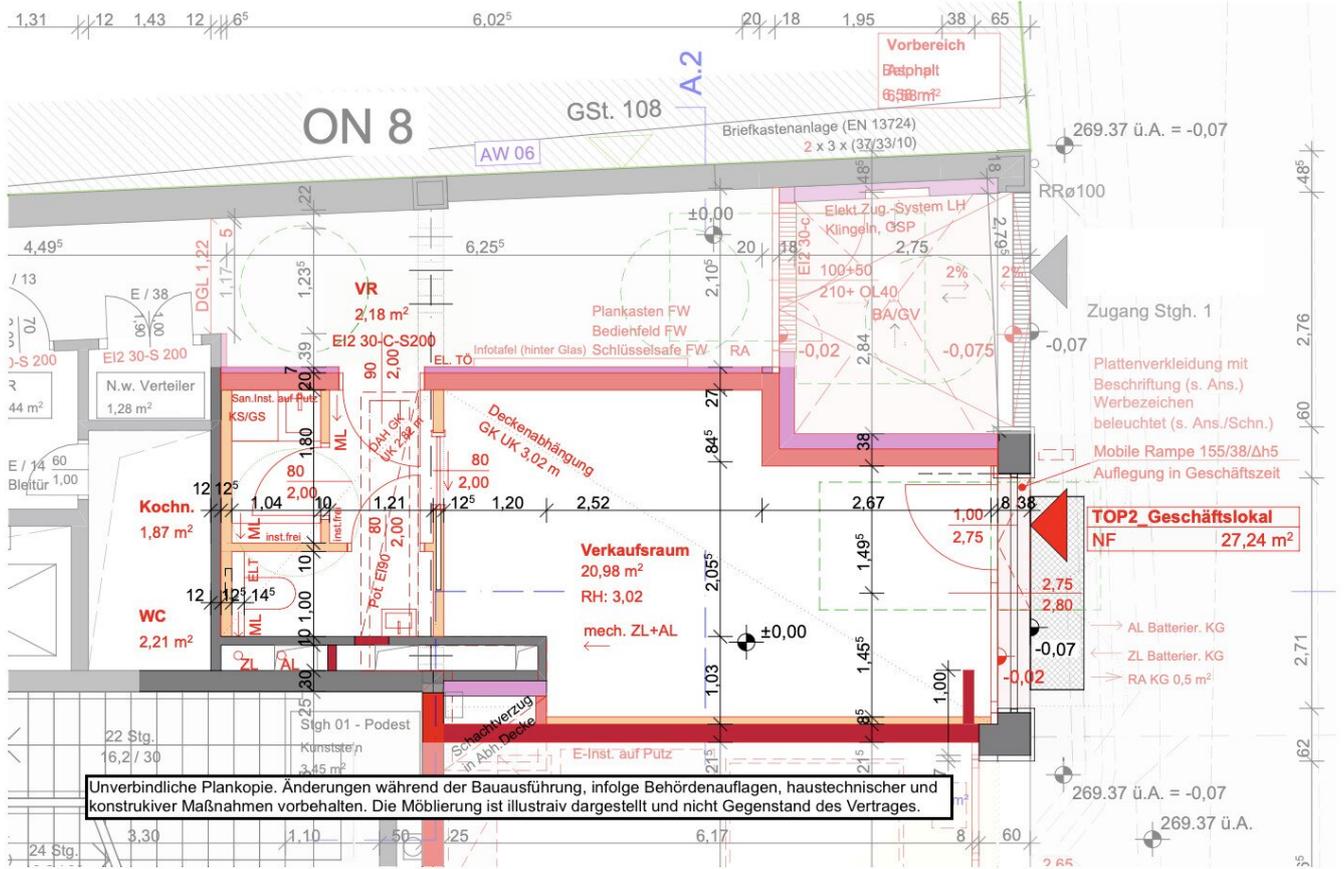


### Thomas Kopatsch

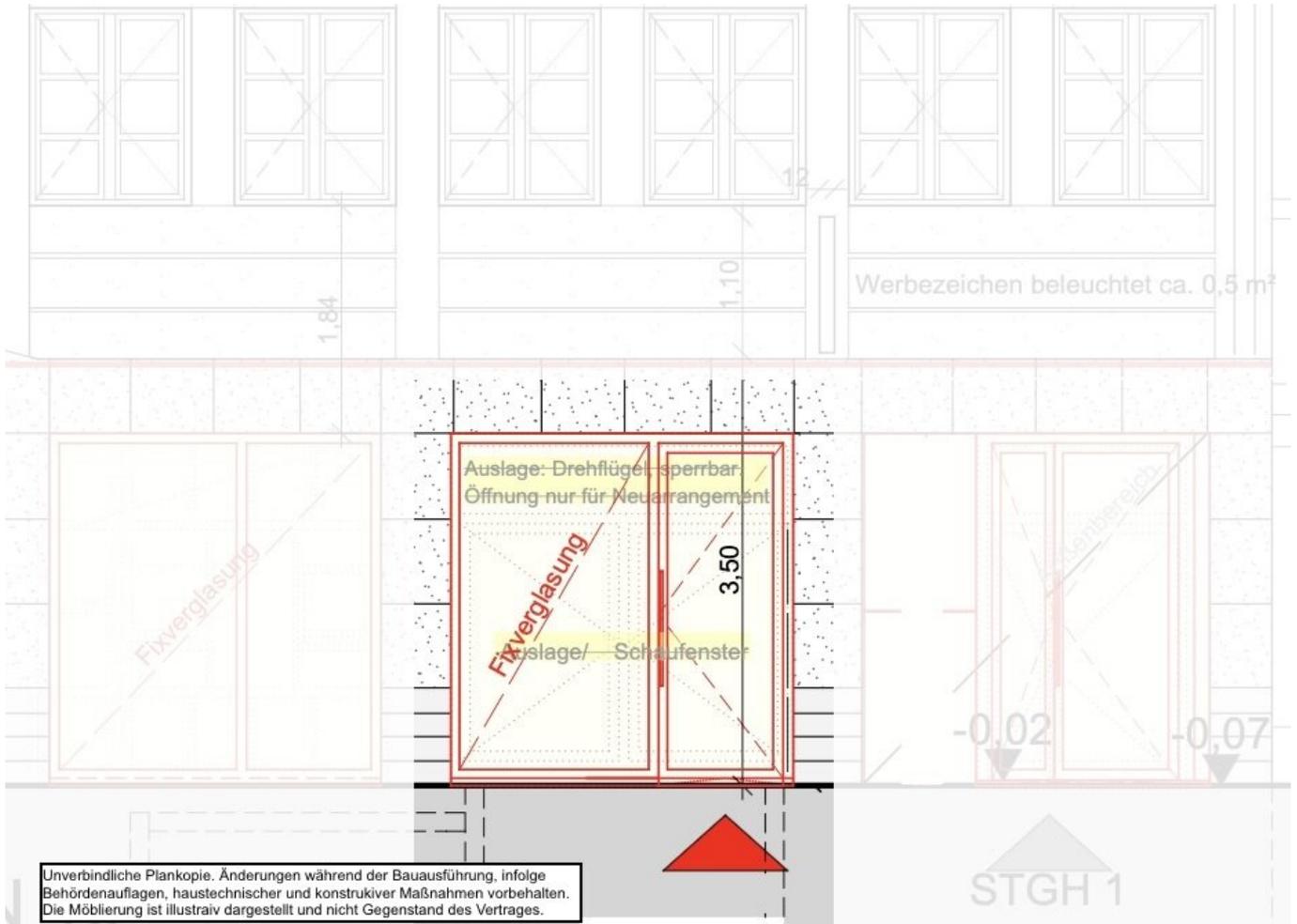
360lage eins GmbH  
Bauernmarkt 10/20A  
1010 Wien

T +43 1 955 15 66  
H +43 676 660 7817





Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Möblierung ist illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Vertrages.



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen dieses stark frequentierte Gassenlokal einer ehemaligen Bankzentrale in der Brunngasse.

Die Liegenschaft befindet sich gerade im Umbau zu einem künftigen **Geschäfts- und Apartmenthauses** mitten in der St. Pöltner Fußgängerzone.

Der perfekte Retail Standort mitten in der St. Pöltner Fußgänger- und Shopping Meile.

Im Haus stehen zudem noch weitere Räumlichkeiten im Keller (**Archive, Wertsicherungsräume, Schließfachanlagen etc.**) zur Anmietung zur Verfügung.

### Eckdaten:

- Nutzfläche: ca. 28 m<sup>2</sup>
- Ebenerdiges Gassenlokal
- Zugang über Portal oder Stiegenhaus (Haupthaus möglich)
- Mietbeginn nach Vereinbarung
- Befristung: Flexibel je nach Bedarf zwischen 5 - 15 Jahre

### Übergabe & Zustand:

- Edelrohbau
- Estrichboden
- Rohinstallationen und Trockenbau-Zwischenwände können noch vermietetseitig hergestellt werden

- gespachtelte Oberflächen
- belagsfertig
- Frühester Übernahmezeitpunkt Q3 2025

**Monat. Gesamtmiete brutto: € 1.278,-- (inkl. 20% USt.)**

**Nebenkosten bei Anmietung:**

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (inkl. 20% USt.)

Mietvertragsvergebührung (Finanzamt) i.H.d. gesetzlichen Rechtsgeschäftsgebühr (Abhängig von der abgeschlossenen Mietdauer)

Bei Fragen und für weitere Details dazu stehe ich Ihnen gerne unter **0676/660 78 17** oder **tk@lageeins.com** zur Verfügung.

*Die Firma **360lage eins GmbH (FN 436868 d)**, Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien ist als Doppelmakler tätig und weist auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zur Auftraggeberin hin.*

Die anmietende Partei zahlt im Erfolgsfall an die Firma **360lage eins GmbH (FN 436868 d)**, **Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, eine Mieter-Maklerprovision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. Die Provision errechnet sich aus der im Mietvertrag vereinbarten Nettomiete zzgl. Betriebskosten. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. *Der Makler erklärt, im Sinne des § 5 Maklergesetzes als **Doppelmakler tätig** zu sein.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <75m

Klinik <600m

Krankenhaus <900m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <350m

Universität <900m

Höhere Schule <200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <100m

### **Sonstige**

Bank <50m

Geldautomat <50m

Polizei <225m

Post <200m

### **Verkehr**

Bus <100m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <2.950m

Flughafen <5.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap