

## **Geschäftsfläche - Top Lage im Zentrum**



Ansicht

**Objektnummer: 5643**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herrengasse
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	65,61 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	65,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaltmiete (netto)	984,15 €
Kaltmiete	1.230,19 €
Miete / m <sup>2</sup>	15,00 €
Betriebskosten:	246,04 €
USt.:	246,04 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Abdel-Asis**

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH











# Objektbeschreibung

**Standortbeschreibung / wirtschaftliches Umfeld:** Das Geschäftslokal befindet sich in zentraler Frequenzlage **mitte in der Herrengasse**, einer der Hauptachsen der **St. Pöltner Innenstadt**. Die Nähe zum **Domplatz**, zur **Kremser Gasse** und zum **Rathausplatz** sorgt für eine hohe Passantenfrequenz und Sichtbarkeit.

## Objektdaten im Überblick

- **Nutzfläche:** ca. 65,61 m<sup>2</sup>
- **Mietdauer:** Unbefristet
- **Gesamtmietpreis:** € 1.476,23 inkl. Betriebskosten und USt.
- **Beziehbar ab:** Voraussichtlich September 2025
- **Kautions:** 4 Bruttomonatsmieten
- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. USt.
- **Stockwerkslage:** Erdgeschoss

**Flächenkonzept / Raumaufteilung :** Das straßenseitig zugängliche Geschäftslokal gliedert sich in zwei **Verkaufs-, Arbeits- oder Präsentationsräume** zur Gasse sowie einen zusätzlichen **Raum im hofseitigen Teil**, verbunden über einen **Zwischenflur**. Ergänzt wird die Fläche durch ein **Sanitärmodul mit Dusche und Toilette**, wodurch auch nutzungsoffene Gewerbeformen ermöglicht werden.

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 <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Höhere Schule <250m  
Universität <1.250m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <250m  
Post <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap