

## GESCHÄFTSLOKAL in TOPLAGE von St. Pölten!



Ansicht außen

**Objektnummer: 202/08158**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.498,02 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.608,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	473,68 €
<b>USt.:</b>	416,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



### **Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

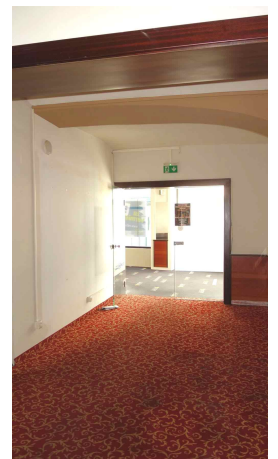
T +43/2742/35243854

H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3

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

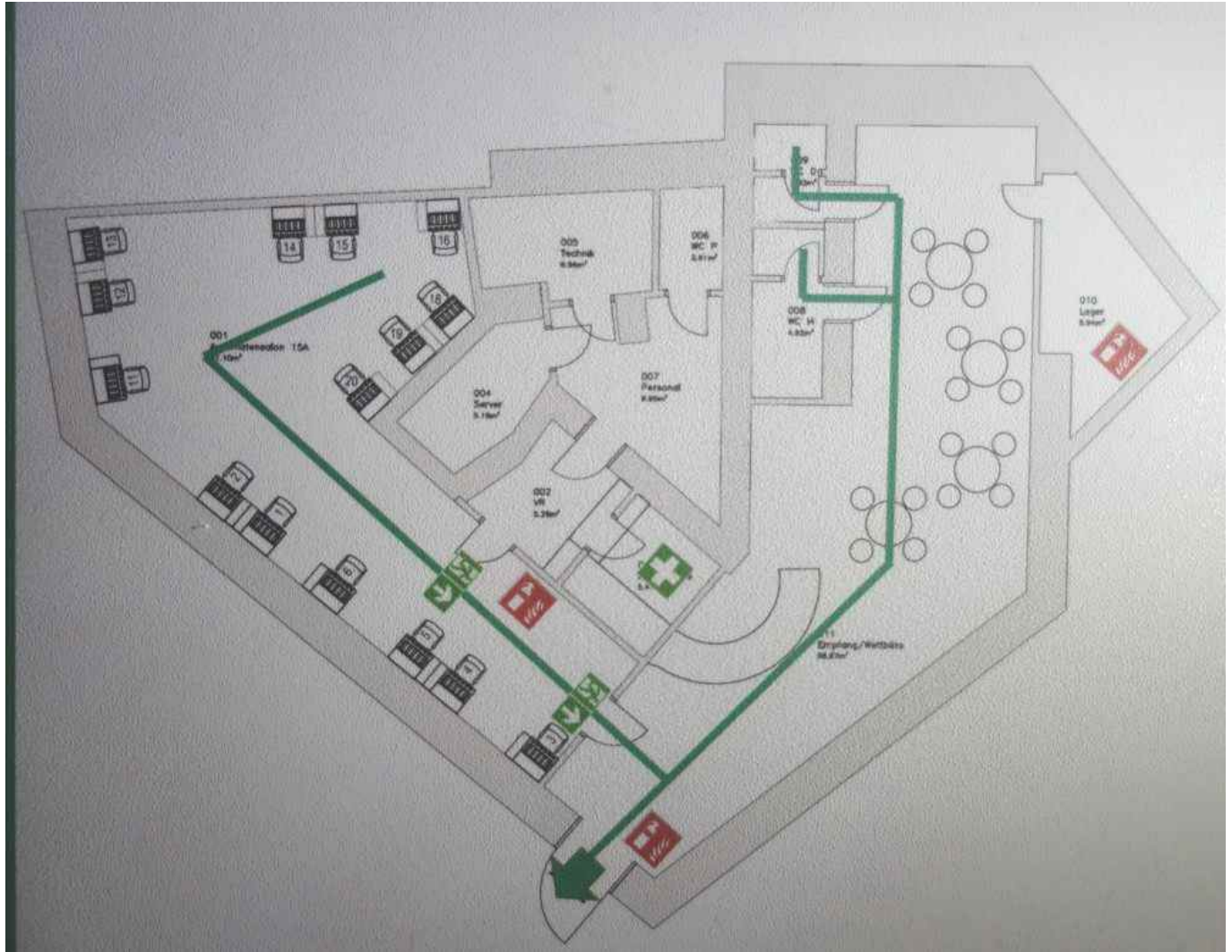


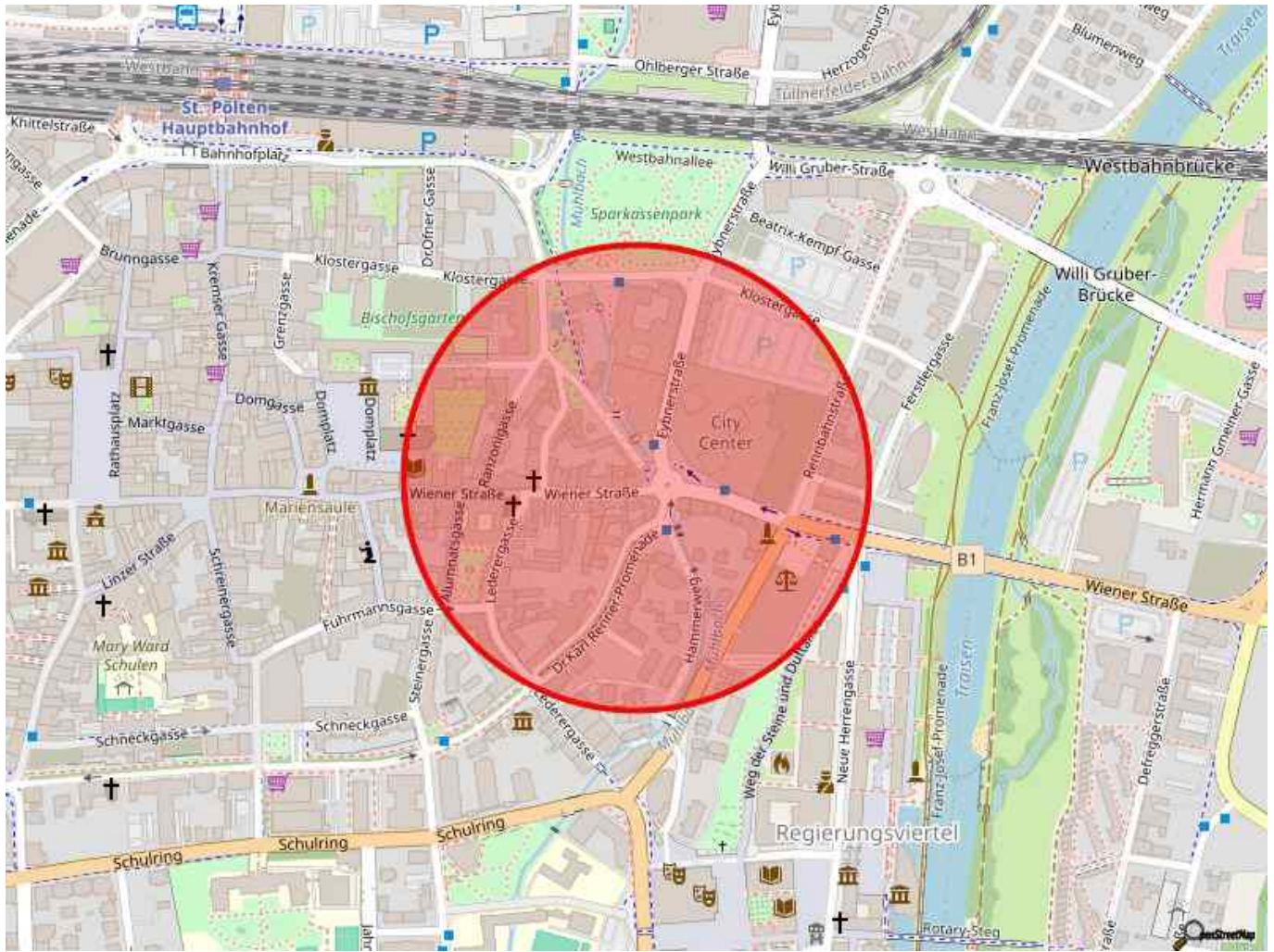












## Objektbeschreibung

### **GESCHÄFTSLOKAL in TOPLAGE von St. Pölten - Landeshauptstadt von Niederösterreich!**

#### Mietfläche und Raumaufteilung:

Das im Erdgeschoß befindliche Geschäftslokal verfügt über **eine Nutzfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>** und gliedert sich in: zwei großzügige Räume, zwei kleine Büros, Technikraum, Teeküche, Abstellraum, sowie drei WCs;

Das Geschäftslokal ist derzeit noch möbliert, wird aber Großteils geräumt übergeben. Grundsätzlich bestünde auch die Möglichkeit **das Geschäftslokal zu teilen**.

#### Verwendungsmöglichkeit:

Aufgrund der **sehr guten Lage im Stadtzentrum** innerhalb der Fußgängerzone für fast alle Handels- und Dienstleistungszwecke geeignet.

#### Monatliche Kosten:

Hauptmietzins für das Geschäftslokal € 1.608,00 (wertgesichert),

Betriebskosten-akonto derzeit ca. € 473,68

jeweils netto zuzüglich 20 % USt.

#### Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird je nach Vereinbarung, auf **einen Zeitraum von 4 bis 8 Jahren** befristet.

#### Heizung:

Anschluss an eine Fernwärme-Zentralheizung.

Derzeit ist eine Fußbodenheizung mit Fernwärmeanschluss vorhanden. Diese wurde jedoch seit mehreren Jahren nicht genutzt, da die elektrische Ausstattung ausreichend Abwärme erzeugt hat. Bei Bedarf wurde zusätzlich gelegentlich die Heizfunktion der Klimaanlage (elektrisch) verwendet.

#### Verfügbarkeit:

Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung.

#### Nebenkosten:

a) Kautions: EUR 8.000,00

b) Vergebührung: abhängig von vereinbarter Mietdauer

c) Vermittlungsprovision

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zur Vermieterin aufgrund regelmäßiger Beauftragung hingewiesen.

#### Besichtigung:

Für Rückfragen sowie zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehen

wir Ihnen gerne zur Verfügung.

NÜTZEN SIE DIE CHANCE auf einen der **attraktivsten und besten Standorte in St. Pölten** für Ihren 1. Standort oder für die Standortoptimierung bestehender Standorte!

Objektnummer: **8158**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.





## **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.