

**Gastronomiefläche | Einzige Gastronomie-Anlaufstelle |
Top-Lage im frequentierten Gewerbegebiet | St. Pölten
SÜD**



Objektnummer: 8056/325

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	225,00 m²
Stellplätze:	85
Heizwärmebedarf:	C 8,34 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	3.200,00 €
Miete / m²	11,61 €
Betriebskosten:	700,00 €
USt.:	640,00 €
Provisionsangabe:	

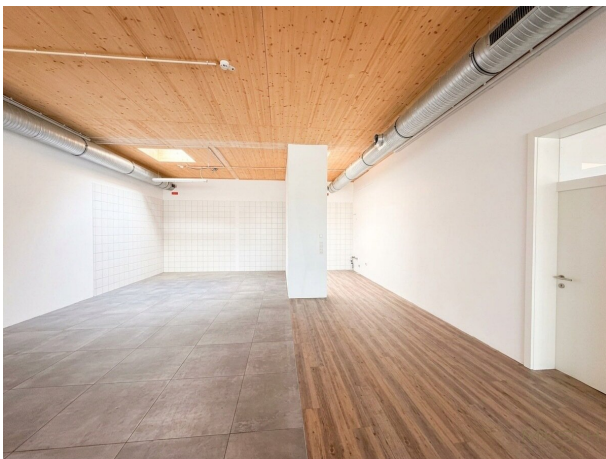
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

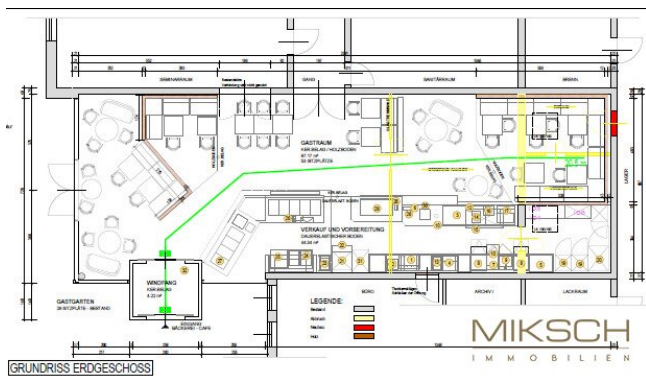
Ihr Ansprechpartner

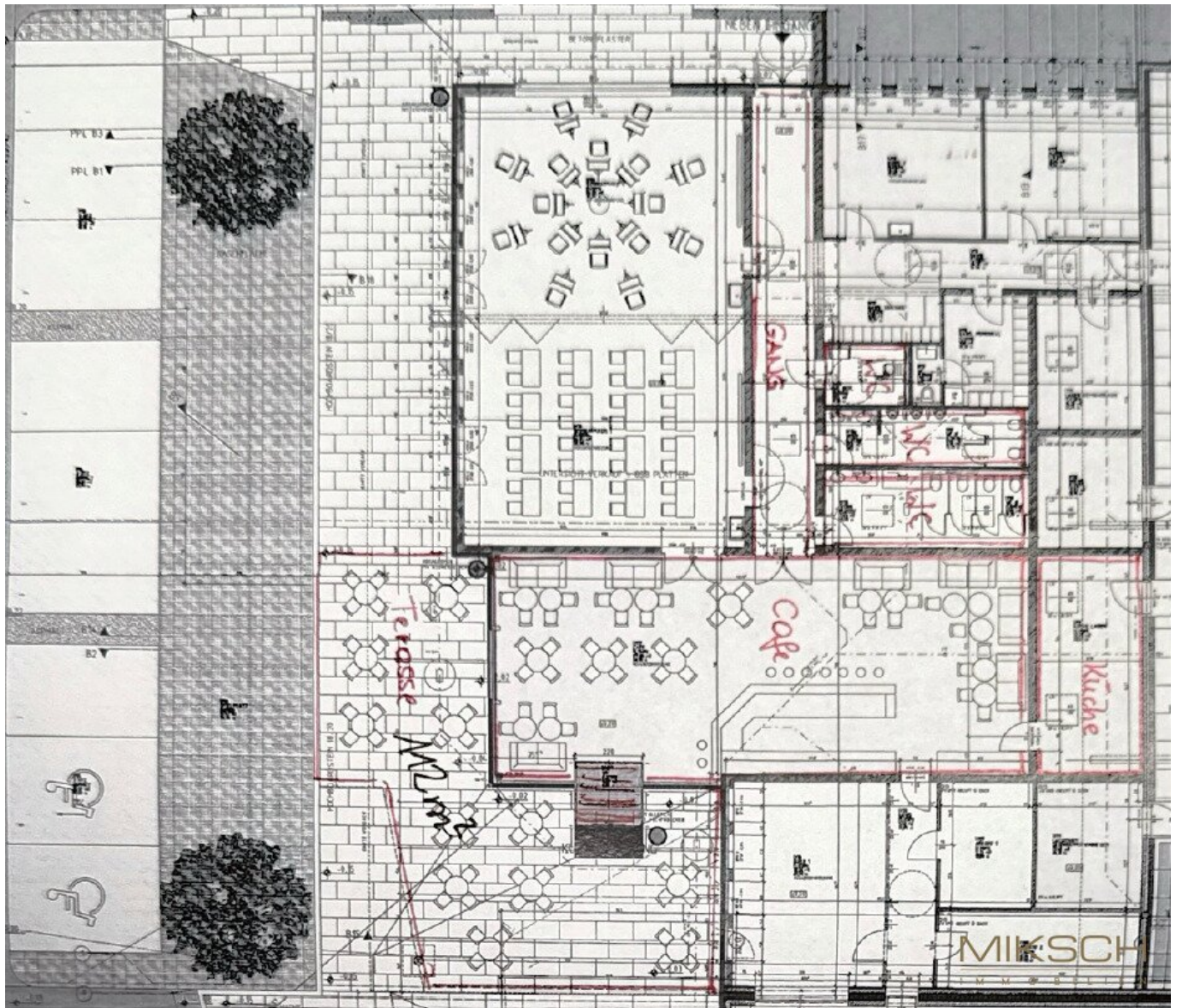


Michael Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten







Objektbeschreibung

Gastronomie/Kaffeehaus in attraktiver Lage mit großem Potenzial zu verpachten - wir beraten Sie gerne!

Highlights auf einen Blick:

- **Gastronomiefläche:** ca. 145 m² Innenraum mit Platz für Ihre Gäste.

Nebenräume Gang und WC zusätzlich ca. 78 m²

- **Terrasse:** Bei Schönwetter zusätzliche Nutzungsmöglichkeit einer großteils überdachten Terrasse mit ca. 120 m².

- **Parkplätze:** 85 Kundenparkplätze direkt vor dem Lokal für maximalen Komfort.

- **Öffnungszeiten Mindestanforderung:** Montag bis Freitag 8:30–18:00 Uhr, Samstag 8:30–13:00 Uhr (lange Einkaufssamstage bis 17:00 Uhr). Erweiterte Öffnungszeiten gerne möglich.

Perfekte Lage mit hoher Frequenz und guter Erreichbarkeit:

Das Gastronomielokal liegt im Süden von St. Pölten, in unmittelbarer Nähe zur B20 und profitiert künftig auch von der Frequenz der neuen Abfahrt der S34 (Traisentalschnellstraße) in unmittelbarer Nähe. Die Lage direkt neben der Bundesstraße garantiert eine hervorragende Erreichbarkeit sowie eine hohe Kundenfrequenz.

Das Lokal ist Teil des expandierenden Gewerbegebiets und profitiert bereits von renommierten Nachbarn wie Strabag (NÖ-Zentrale), Tesla, Car Center Süd, Tierklinik, Fireland Food uvm.

Weitere große Betriebsansiedelungen sind bereits in Planung. **Direkt angeschlossen befindet sich der Einzigartig Creativshop, der mit seiner hohen Besucherzahl eine zusätzliche Kundengrundlage schafft.**

Attraktives Umfeld und vielseitige Zielgruppen:

- **Seminarräume:** Direkt angrenzend befinden sich drei Seminarräume, die regelmäßig Seminare und Workshops mit bis zu 60 Teilnehmern ausrichten. Auch Firmenveranstaltungen finden hier statt – ideale Synergien für die Gastronomie.
- **Gewerbe und Besucher:** Kunden und Mitarbeiter des Creativshops sowie zahlreicher umliegender Unternehmen verweilen gerne und lassen sich mit kulinarischen Köstlichkeiten verwöhnen.
- **Zukunftspotenzial:** Die Ansiedlung des Lagerhaus, zahlreicher weiterer Gewerbebetriebe sowie das geplante Naherholungsgebiet „Südsee“ steigern die Attraktivität der Lage weiter.

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal ist, dass dieses Lokal die einzige Gastronomie im gesamten Gewerbegebiet sowie im weiträumigen Einzugsgebiet darstellt – hier profitieren Sie von einem exklusiven Standortvorteil.

Ausstattung und Möglichkeiten:

Die Fläche bietet ideale Voraussetzungen für Frühstück, Kaffee, Mittag- und Abendgastronomie. Großzügige Werbeflächen sorgen für beste Sichtbarkeit und einen hohen Wiedererkennungswert.

Einzigartige Gelegenheit:

Werden Sie Teil eines dynamischen Gewerbegebiets und nutzen Sie das Potenzial dieser einzigartigen Lage. Diese Immobilie bietet Ihnen optimale Voraussetzungen für einen

erfolgreichen Gastronomiebetrieb!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin!

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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap