

## **MODERNES GESCHÄFTSLOKAL IN TOPLAGE!**



EG Verkaufsraum

**Objektnummer: 202/07123**

**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>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	29,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,45
<b>Gesamtmiete</b>	1.472,68 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	971,58 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,41 €
<b>Heizkosten:</b>	103,70 €
<b>USt.:</b>	245,45 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	6,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

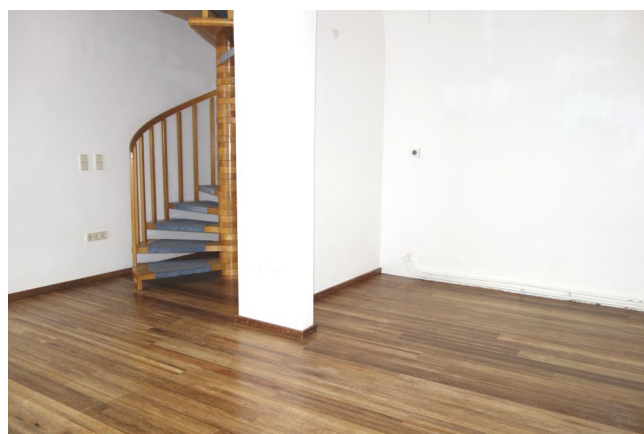
T +43/2742/352438 54

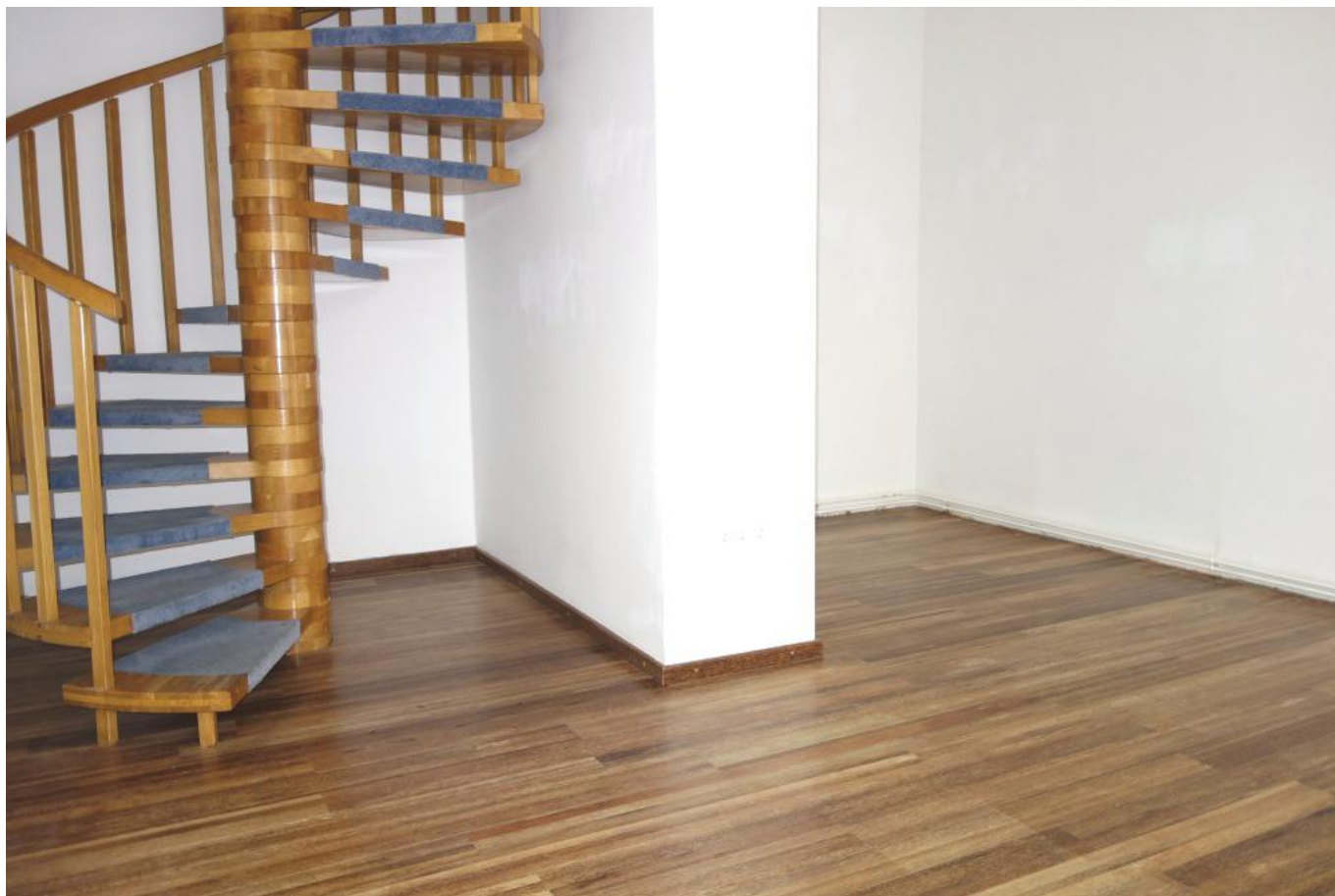
H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3

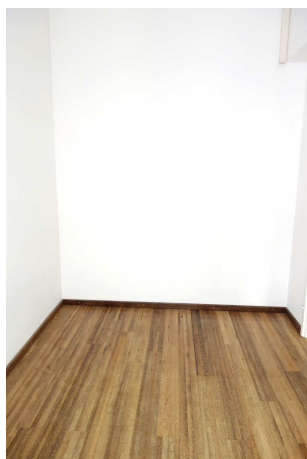


Mitglied des  
immobilienring.at

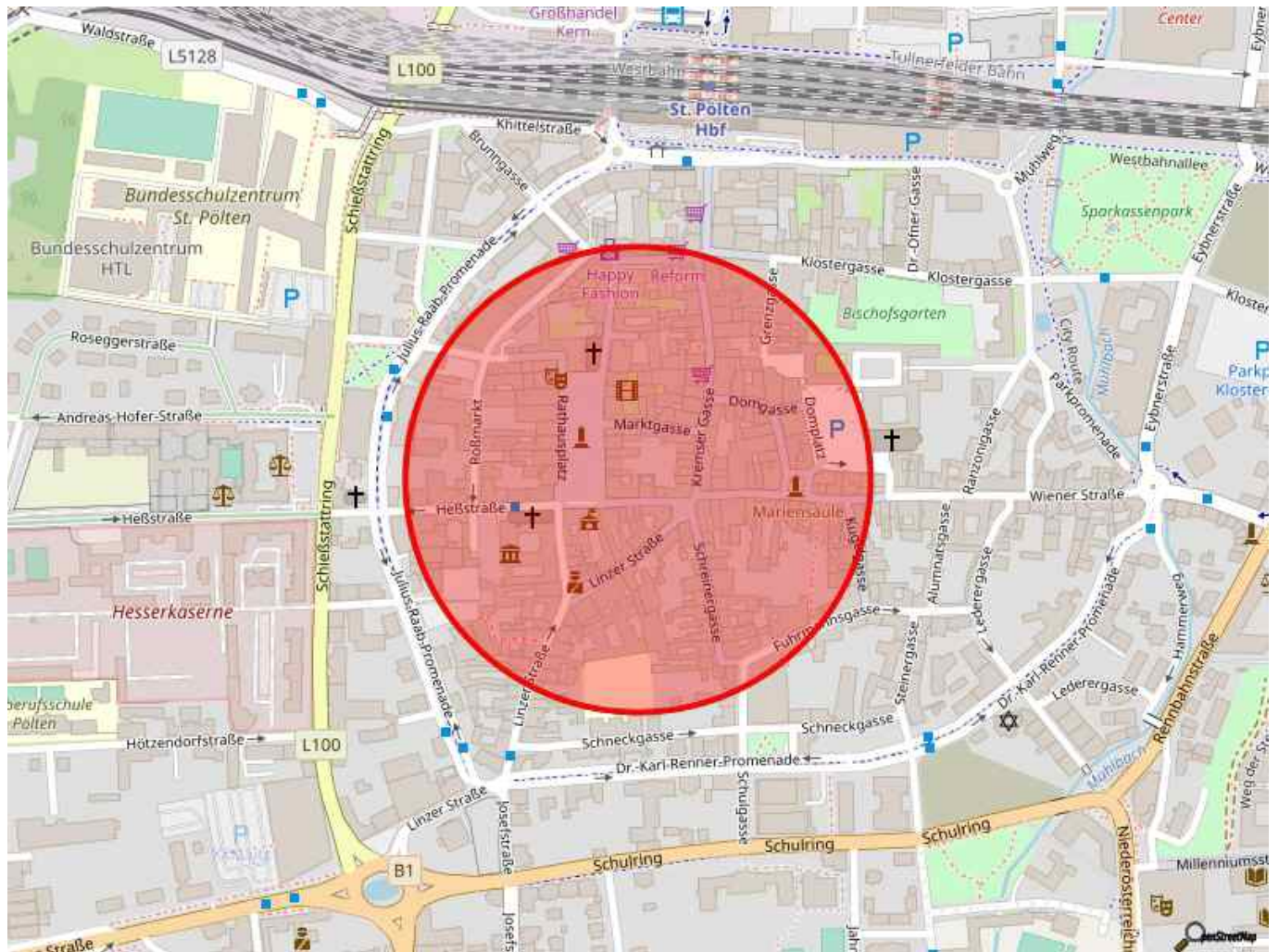












## Objektbeschreibung

**MODERNES GESCHÄFTSLOKAL IN TOPLAGE** in der Fußgängerzone von St. Pölten - Landeshauptstadt von Niederösterreich mit über 60.000 Einwohnern und einem großen Einzugsgebiet!

Lage:

**GESCHÄFTSLOKAL in TOPLAGE** innerhalb der Fußgängerzone, direkt beim RATHAUSPLATZ!

**HOHE GRUNDFREQUENZ** durch: Fußgängerzone, Rathausplatz, Kaffeehäuser und diverse andere Geschäfte.

Mietfläche und Raumaufteilung:

Geschäftslokal im Erdgeschoß mit einer Nutzfläche von **ca. 29,17 m²**

Lager/Büro im 1. OG **ca. 48,83 m²** bestehend aus: Hauptraum, Nebenraum, Teeküche (unmöbliert) und WC.

Verwendungsmöglichkeit:

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

Monatliche Kosten:

Hauptmietzins für das Geschäftslokal EUR 971,58 (wertgesichert), EUR 145,41

Betriebskostenkonto, EUR 6,54 Wasserakonto, EUR 103,70 Heizkostenakonto, jeweils netto zuzüglich 20% USt.

Heizung:

Die Beheizung des Geschäftslokals erfolgt mittels einer Fernwärme-Zentralheizung.

Zudem ist ein Heizkostenkonto von monatlich EUR 103,70 zzgl. USt. vorgeschrieben.

Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird je nach Vereinbarung befristet oder unbefristet vermietet.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Etwa 4 Gehminuten von dem Geschäftslokal entfernt befindet sich der Busbahnhof beziehungsweise auch der Zugbahnhof.

Verfügbarkeit:

Das Objekt ist **ab sofort** verfügbar.

Nebenkosten:

a) Kautions: EUR 4.800

b) Vergebühung: abhängig von vereinbarter Mietdauer





c) Vermittlungsprovision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl C bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 95,6 kWh/m<sup>2</sup> und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 1,45.

Hinweis auf Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

Besichtigung:

Für Rückfragen sowie zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: **7123**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

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.