

## Preiswertes Geschäftslokal in der Fußgängerzone - TOPLAGE!



Geschäftslokal (2)

**Objektnummer: 202/04515**

**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>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	49,26 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,93
<b>Gesamtmiete</b>	803,84 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	609,95 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	59,48 €
<b>USt.:</b>	133,89 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	0,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

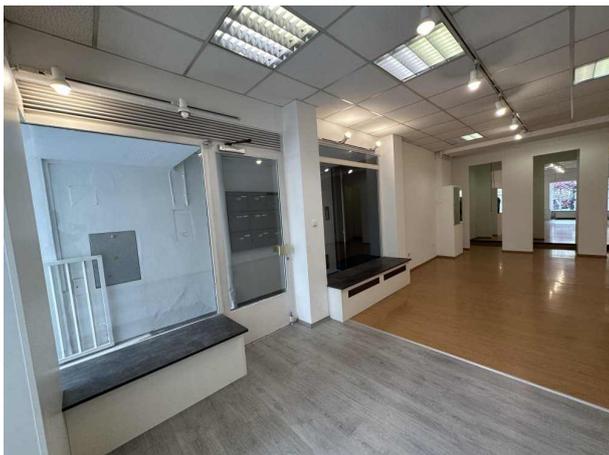
Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

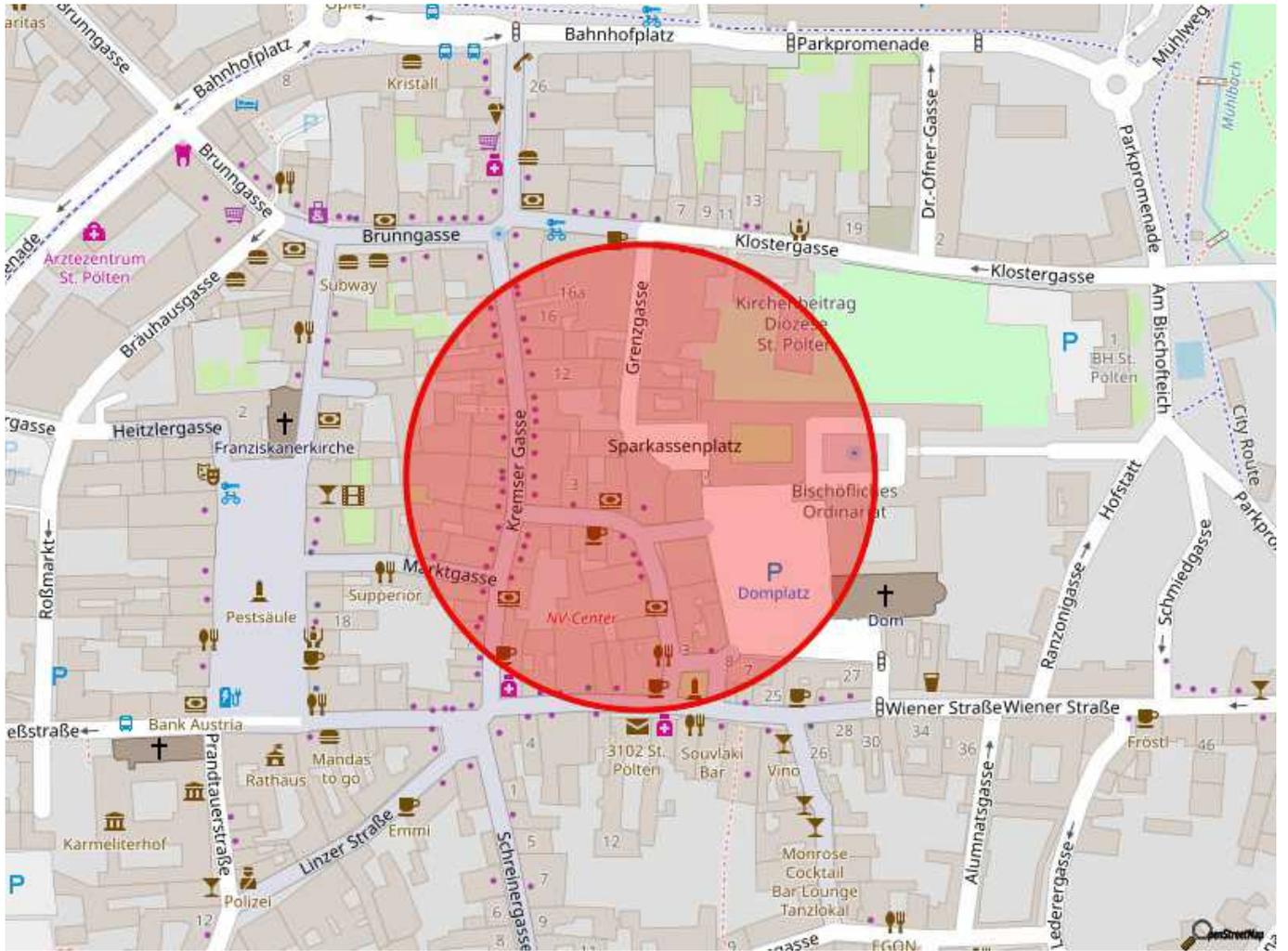
T +43 (0) 2742 352438 89

H +43 (0) 660 245 22 18

F +43 (0) 2742 352438 - 3







## Objektbeschreibung

### Geschäftslokal in der Fußgängerzone - TOPLAGE!

#### Lage:

GESCHÄFTSLOKAL in TOPLAGE innerhalb der Fußgängerzone zwischen Domplatz und Kremser Gasse.

HOHE GRUNDFREQUENZ durch: Fußgängerzone, Bipa, Cafehaus und die Hauptgeschäftsstelle der Sparkasse.

#### Beschreibung:

Das Geschäftslokal hat eine Nutzfläche von ca. 49,26 m<sup>2</sup> und besteht aus: Verkaufsraum im Ausmaß von ca. 43 m<sup>2</sup> mit WC und Waschraum am Gang im Erdgeschoß zur Alleinbenützung.

Ein Wasseranschluß in den Geschäftsräumlichkeiten ist ebenfalls vorhanden.

#### Beheizung:

Die Beheizung des Geschäftslokals erfolgt mittels Fernwärme.

#### Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird auf einen unbestimmten Zeitraum ausgestellt.

#### Kosten:

Die monatliche Miete beträgt inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer EUR 803,84.

Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

#### Nebenkosten:

a) Kautions: EUR 2.500,-

b) Vergebührung des Mietvertrages: je nach vereinbarter Mietvertragsdauer.

c) Vermittlungsprovision: 3 Brutto-Monatsmieten zzgl. 20% Umsatzsteuer

#### Hinweis:

Auf lange Sicht ist geplant, in der gegenständlichen Liegenschaft einen Lift einzubauen. Dieser wäre in weiterer Folge im Bereich des Waschrums und WCs situiert. Sobald die Arbeiten hierzu beginnen, wird von den künftigen Mietern erwartet diese Baustelle zuzulassen. Das WC wird im Gegenzug in die Geschäftsräumlichkeiten verlegt. Sämtliche Kosten und Beauftragungen betreffend des Umbaus bzw. der Durchführungen werden vom Vermieter übernommen.

#### Verfügbarkeit:

Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

**Besichtigung:**

Eine Besichtigung der Räumlichkeiten ist nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

**Energieausweis:**

Ausstellungsdatum 29.01.2024

Heizwärmebedarf (HWB) 84,00 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) 0,93 (Klasse B)

**Hinweis auf Naheverhältnis:**

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

**Objektnummer: 4515**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

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.