

## NEUBAU-GESCHÄFTSLOKAL in Toplage - inkl. großer Terrasse



Ansicht (2)

**Objektnummer: 202/07234**

**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>Baujahr:</b>                      | 2021/2022                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 175,52 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,73                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.398,80 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.616,37 €                              |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 9,21 €                                  |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 382,63 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 399,80 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Markus BRANDSTETTER**

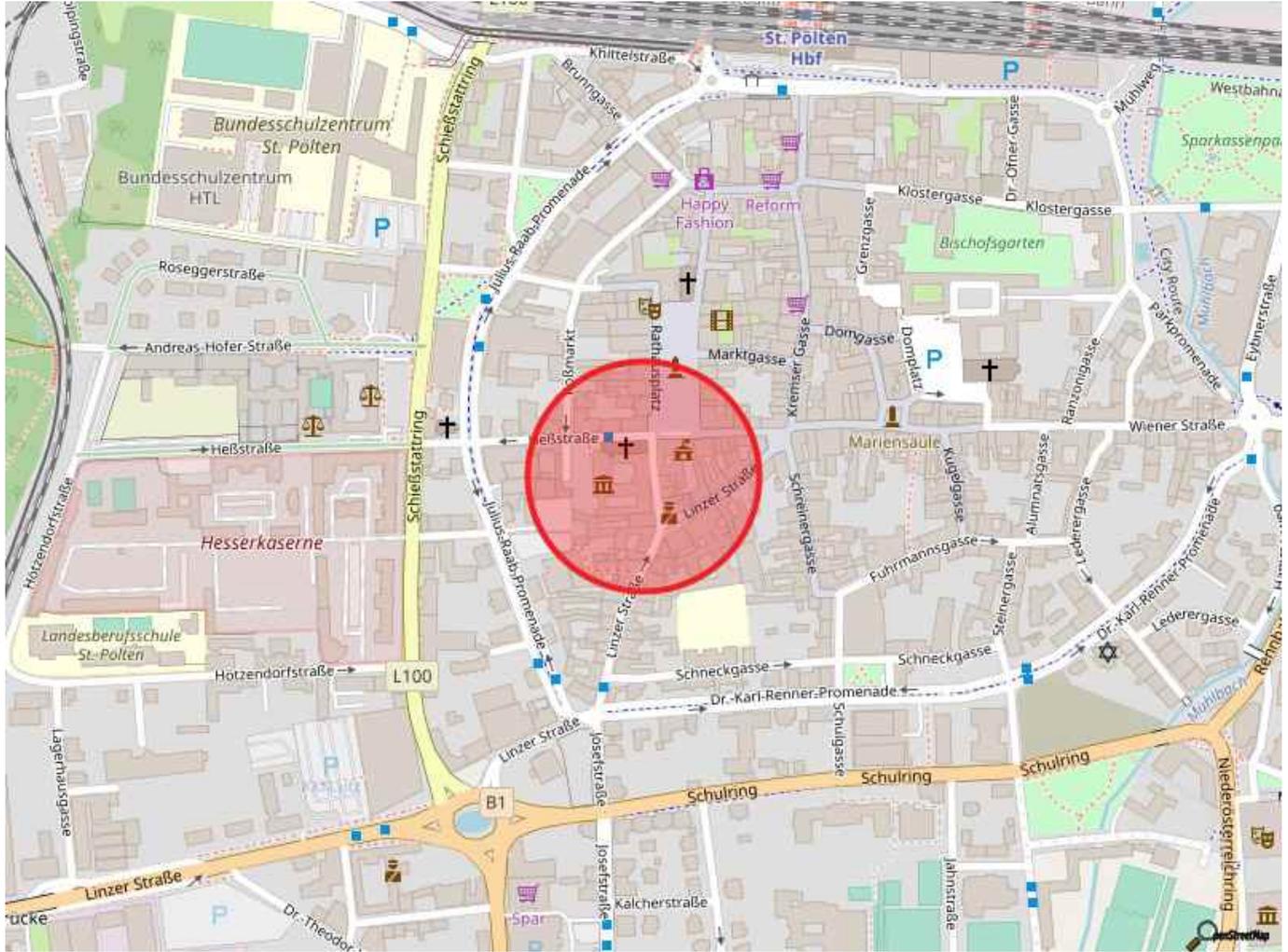
Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T 02742/352438 79

H 0664/43 99 923

F 02742/352438 - 3





## Objektbeschreibung

### **NEUBAU-GESCHÄFTSLOKAL mit ca. 175 m<sup>2</sup>, sehr zentrale Lage mit exklusiver Terrassennutzung**

#### Mietfläche und Raumaufteilung:

Geschäftslokal mit einer Nutzfläche von ca. 175 m<sup>2</sup>, bestehend aus:  
Verkaufsraum mit ca. 145 m<sup>2</sup> mit Zugang auf die 81m<sup>2</sup> große Terrasse, Herren- und Damen-WC, Büro und Mitarbeiter-WC. Ebenso zur Verfügung steht ein Einlagerungsraum im Keller mit knapp 21 m<sup>2</sup>

#### Ausstattung:

- >> Erstbezug nach Neubau
- >> Übergabe im Edelrohbau
- >> große Fensterflächen für zusätzliche Außenwerbung
- >> große Terrasse zu exklusiven Nutzung

Ein Ausbau kann auch durch den Vermieter durchgeführt werden. Hierfür wird die Ausstattung im Detail besprochen und eine Kalkulation auf Basis dessen erstellt.

#### Heizung und Versorgung:

Der Beheizung erfolgt mit Zentralheizung-Fernwärme, Die Verbrauchskosten wie insbesondere Strom, Telefon, Internet etc. sind vom Mieter direkt an den jeweiligen Versorger zu entrichten.

#### Monatliche Kosten:

Monatlicher Hauptmietzins beträgt Euro 1.999,00 wertgesichert, zuzüglich gesetzliche Umsatzsteuer (derzeit 20 %).

#### Infrastruktur und Erreichbarkeit:

Aufgrund der guten, zentralen Lage befinden sich sämtliche Geschäfte für die Abdeckung des täglichen und gehobenen Bedarfs in nächster Nähe. Die Erreichbarkeit ist sowohl für den Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend (Hauptbahnhof).

#### Nebenkosten:

- a) Kaution: 3 Brutto-Monatsmieten
- b) Vergebührung: abhängig von vereinbarter Mietdauer
- c) Vermittlungsprovision

#### Verfügbarkeit und Mietdauer:

Das Objekt steht ab Fertigstellung zur Verfügung. Vom Vermieter wird ein ein langfristiger Mietvertrag angeboten, wobei ein Kündigungsverzicht des Mieters für einen bestimmten Zeitraum erwartet wird.

**Kellerabteil:**

Als zusätzliche Lager-/Archivfläche steht ein Kellerabteil mit ca. 21 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

**Barrierefreiheit:**

Ist weitgehend gegeben. Bauliche Barrieren wie Stufen sind nicht vorhanden. Behinderten-WC vorhanden. Darüberhinaus werden vom Vermieter keine barrierefreien Einrichtungen gewährleistet.

**Energiekennzahl-Energieausweis**

HWB 37,7 kWh/m<sup>2</sup>a (B)

fGee 0,73 (A)

**Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:**

Wir weisen darauf hin, dass zur Vermieterin aufgrund ständiger Geschäftsbeziehung (wiederkehrende Beauftragung) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Besichtigung:**

Gerne stehen wir Ihnen für die Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermines zur Verfügung.



## **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.