

## GESCHÄFTSLOKAL in Top-Frequenzlage mit hoher Werbewirksamkeit



Ansicht

**Objektnummer: 202/07378**

**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>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	83,59 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	855,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	585,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,00 €
<b>USt.:</b>	142,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



### Markus BRANDSTETTER

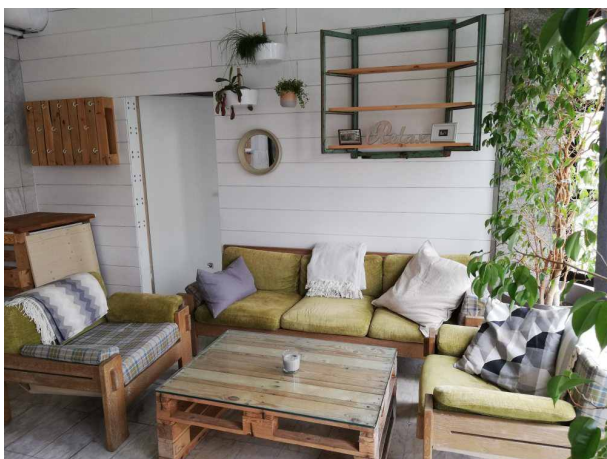
Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T 02742/352438 79

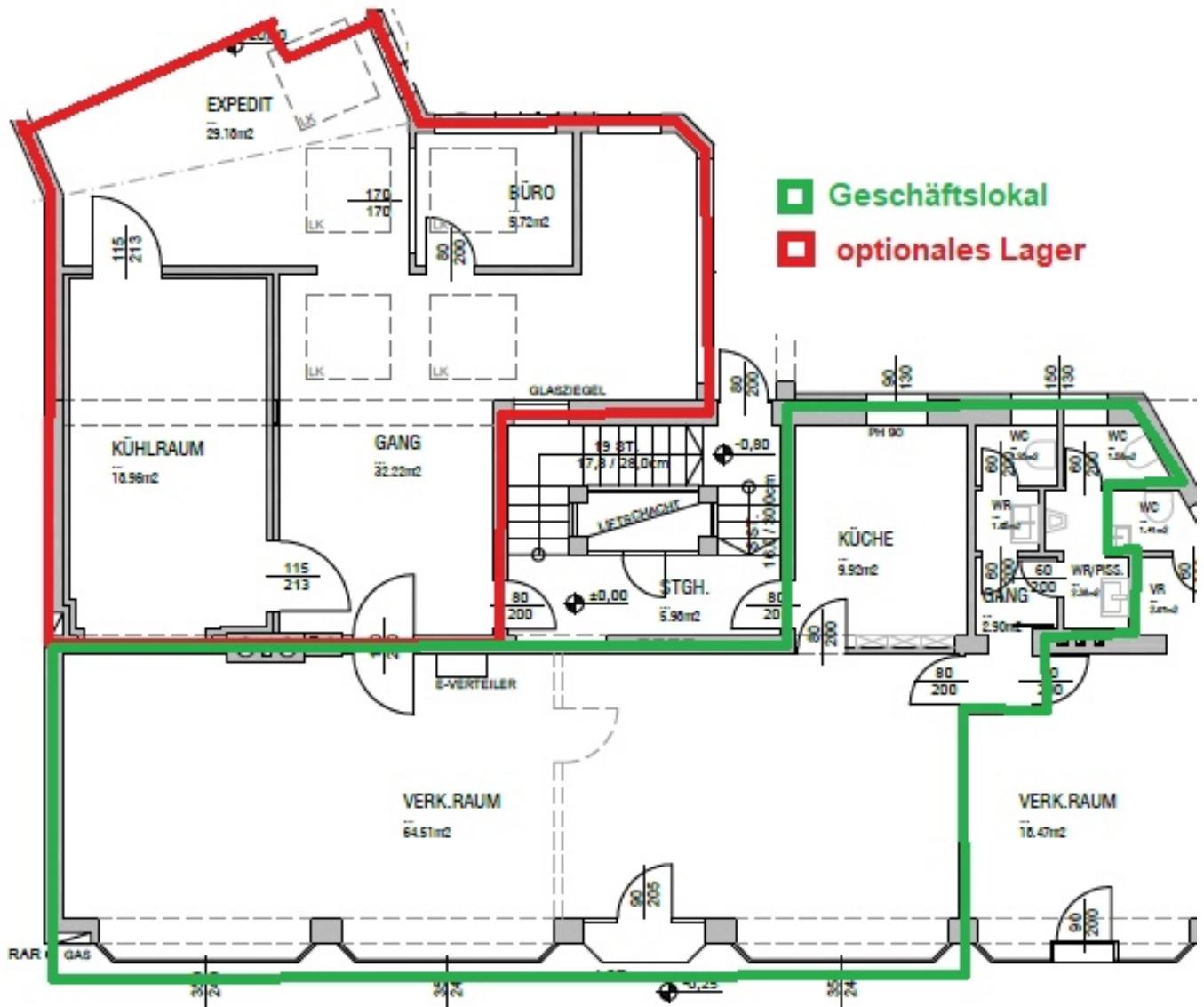
H 0664/43 99 923

F 02742/352438 - 3

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







## Objektbeschreibung

### ***GESCHÄFTSLOKAL in Top-Frequenzlage an der Mariazeller Straße mit langer Auslagenfront***

#### LAGE:

Die Liegenschaft befindet sich in leicht erreichbarer und frequentierter Lage, die den Vorteil hoher Visibilität und somit sehr großer Werbewirksamkeit bietet. Der Hauptbahnhof ist ca. 1,5 Kilometer entfernt zu Fuß daher in ca. 15 bis 20 Minuten erreichbar. An der LUP-Haltestelle Josefskirche in der Josefstraße halten fünf LUP-Linien (Linien 1, 5, 7, 8 und 12), sodass die Liegenschaft auch mit dem öffentlichen Nahverkehr hervorragend erschlossen ist.

#### GEBÄUDE:

Es handelt sich um ein mehrgeschoßiges Gewerbe- und Wohnobjekt. Zur Vermietung steht die Mieteinheiten im Erdgeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>. Das Geschäftslokal verfügt über eine sehr breite Auslagenfront und ist in sehr frequentierter Lage

#### MIETZINS:

Der Hauptmietzins für die Geschäftsflächen beträgt € 7,00 / m<sup>2</sup> wertgesichert und zuzüglich Betriebs-, Heizkosten und der gesetzlichen USt.

Zusätzlich gibt es anschließend ca. 80 m<sup>2</sup> Lagerfläche, welche direkt mit angemietet werden können. Die Kosten inkl. Betriebskosten dafür betragen ca. € 450,- zzgl. Ust und Heizkosten.

#### VERTRAGSDAUER:

Es wird ein befristeter Mietvertrag angeboten, die Laufzeit ist abhängig von allfälligen Adaptierungsmaßnahmen

#### NEBENKOSTEN bei Anmietung:

- a) Vergebührung an das Finanzamt je nach Vertragsdauer)
- b) Kautions 3 Brutto-Monatsmieten
- c) Vermittlungsprovision 3 Brutto-Monatsmieten zuzüglich 20 % USt.

Für weitere DETAILINFORMATIONEN über die Liegenschaft stehen wir Ihnen gerne 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.