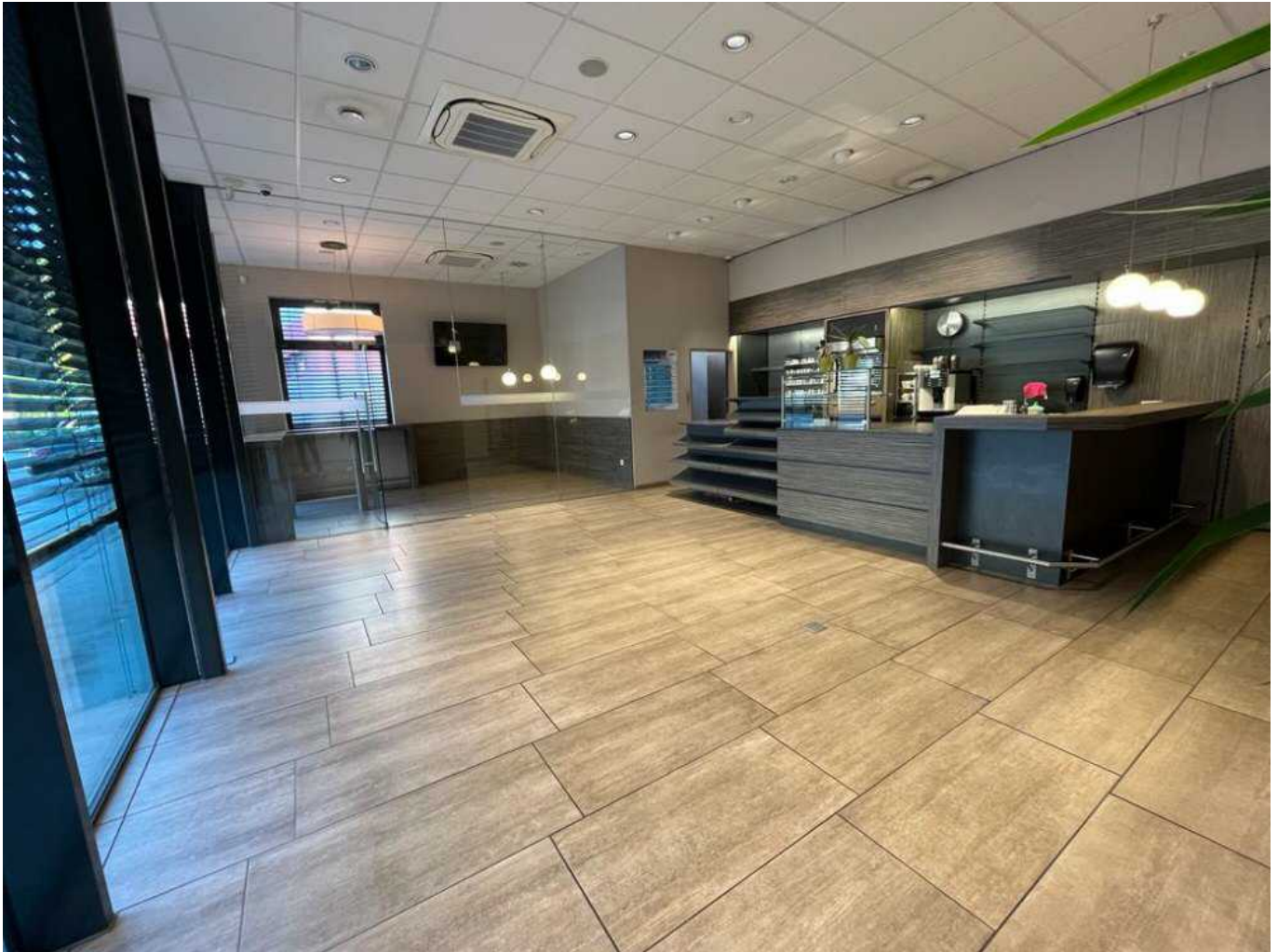


## **Modernes Geschäftslokal - Vielseitige Möglichkeiten!**



Shop (1)

**Objektnummer: 202/07417**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilien treuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3150 Wilhelmsburg
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Gesamtmiete</b>	990,12 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	750,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,98 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,10 €
<b>USt.:</b>	165,02 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	15,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

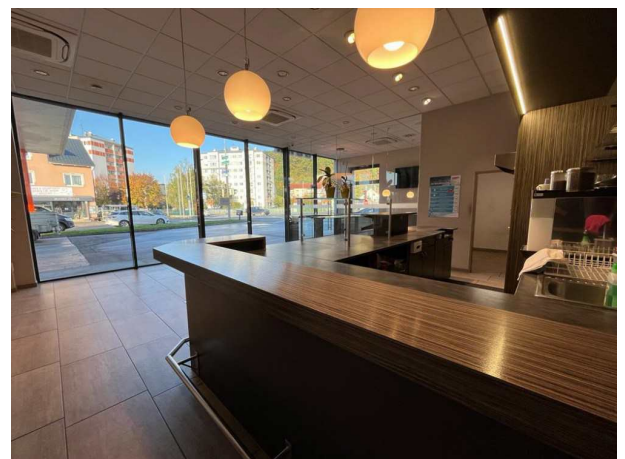
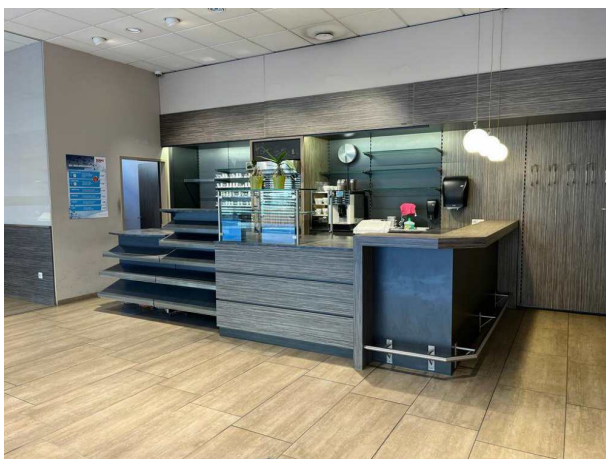
T +43 (0) 2742 352438 89

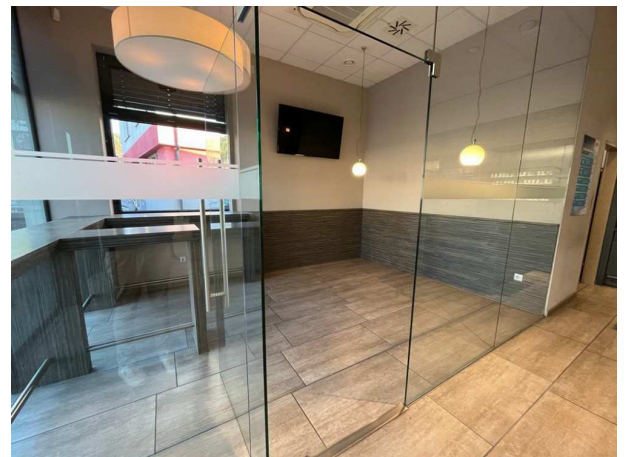
H +43 (0) 660 245 22 18

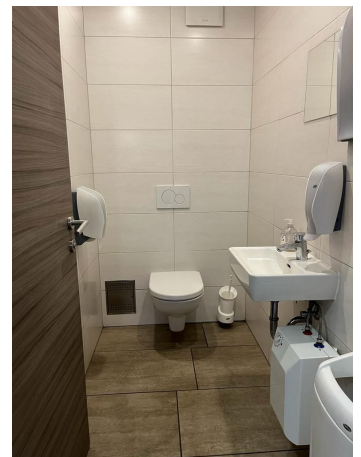
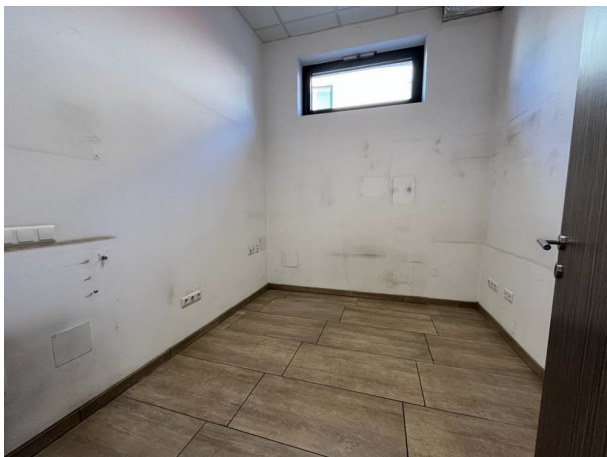
F +43 (0) 2742 352438 - 3



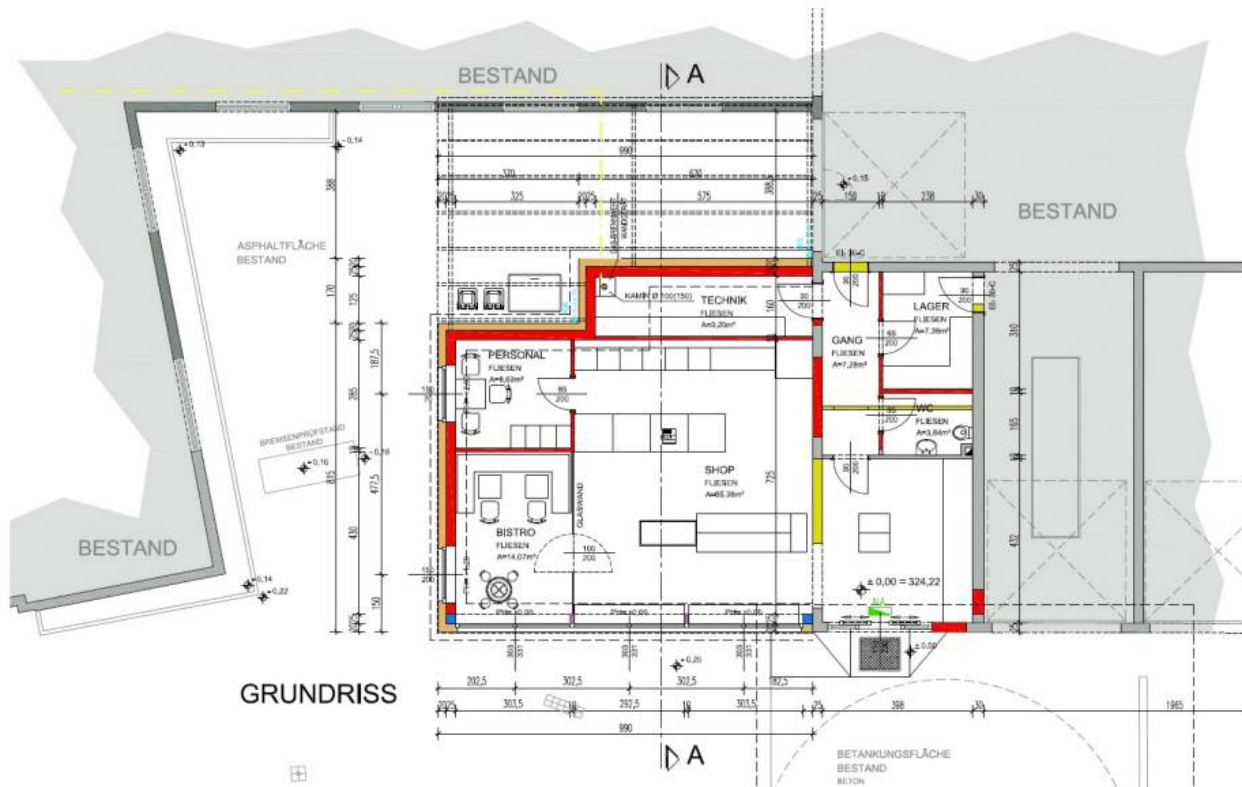
Mitglied des  
immobilienring.at















## Objektbeschreibung

### Modernes Geschäftslokal - Vielseitige Möglichkeiten!

**KURZBESCHREIBUNG:** hervorragende Lage am Rande des Ortskerns, Frequenzlage, sehr guter Allgemeinzustand, modern adaptiertes Geschäftslokal, vielseitig nutzbar.

### DETAILBESCHREIBUNG:

#### Lage:

Das Büro befindet sich in einer sehr guten Lage am Rande des Wilhelmsburger Stadtkerns. Die besondere Frequenzlage ergibt sich aus der Situierung in der Nähe des Ortskerns sowie die Lage direkt an der Mariazeller Straße, welche die Hauptdurchzugsstraße in Wilhelmsburg bildet. Diese Kombination verspricht einen vielseitigen Kundenstrom. Die direkte Ortsmitte sowie auch der Bahnhof sind innerhalb weniger Minuten zu Fuß bequem zu erreichen. Die Landeshauptstadt St. Pölten ist innerhalb von 20 Minuten gut erreichbar.

#### Raumaufteilung:

Das barrierefrei erreichbare Geschäftslokal verfügt über einen großen Verkaufsraum sowie einen mittels Glaswand abgeteilten Bereich und einen Personalraum sowie ein WC. Optional kann ein Lager mit rd. 7,4 m<sup>2</sup> angemietet werden.

#### Raumgrößen/Nutzflächen:

Shop ca. 65,38 m<sup>2</sup>

Bistro ca. 14,07 m<sup>2</sup>

Personalraum ca. 8,69 m<sup>2</sup>

Gang ca. 2,00 m<sup>2</sup>

WC ca. 3,84 m<sup>2</sup>

Insgesamt ca. 94,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche

#### Beschreibung:

Das Geschäftslokal ist sehr modern ausgestattet und verfügt über eine Bar, welche zum Verweilen einlädt. Der Hauptraum ist linkerhand mittels einer Glaswand abgeteilt. Hinter dem abgetrennten Teil bzw. links neben der Bar befindet sich der Personalraum. Das WC wird über den Geschäftsraum erreicht.

Das Objekt ist vollflächig mit modernen, pflegeleichten und langlebigen Bodenfliesen ausgestattet. Für die wärmeren Tage ist eine Klimaanlage sowie eine Lüftung vorhanden.

#### Parkmöglichkeit:

Diverse Parkmöglichkeiten finden Sie in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft.

#### Vertragskonditionen:

Mietvertragsdauer je nach Vereinbarung.

**Kosten:**

Die monatliche Miete von EUR 990,12 beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten sowie die Kosten für die Bereitstellung der Lüftungs-/ Klimaanlage und die gesetzliche Umsatzsteuer. Zudem wird ein Heizkostenkonto von monatlich EUR 180,00 zuzüglich 20 % USt. vorgeschrieben. Dies ergibt eine monatliche Miete in Höhe von EUR 1.206,12 inklusive Heizkostenkonto und Umsatzsteuer. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

**Nebenkosten:**

- a) Kautions: EUR 3.700, -
- b) Vergebühung: je nach vereinbarter Mietdauer
- c) Vermittlungsprovision: 3 BMM zzgl. Ust.

**Verfügbarkeit:**

Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

**Energieausweis:**

Ausstellungsdatum: 05.11.2022

Heizwärmebedarf (HWB) 89,0kWh/m<sup>2</sup>a (Kennzahl C)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) 0,98 (Kennzahl B)

**Besichtigung:**

Eine Besichtigung der Räumlichkeiten ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

**Objektnummer: 7417**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

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