

## Modernes Geschäftslokal in Top-Lage!



Straßenansicht

**Objektnummer: 202/07832**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilien treuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Nutzfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 124,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,47
<b>Gesamtmiete</b>	3.799,64 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.893,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	25,83 €
<b>Betriebskosten:</b>	273,37 €
<b>USt.:</b>	633,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

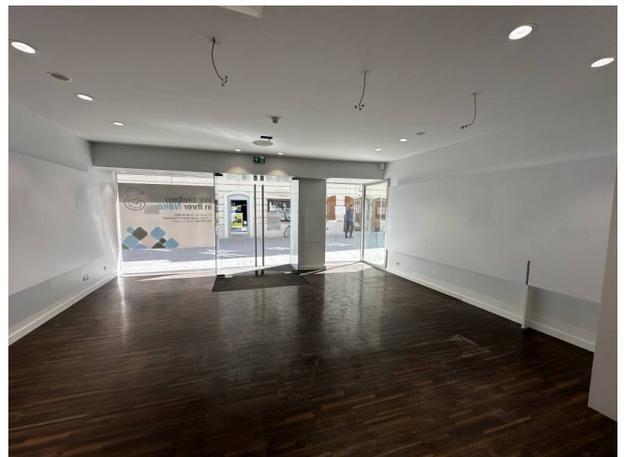
Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 352438 89

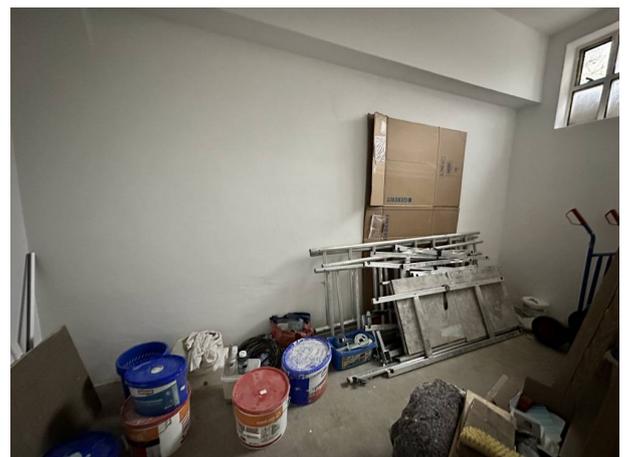
H +43 (0) 660 245 22 18

F +43 (0) 2742 352438 - 3

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









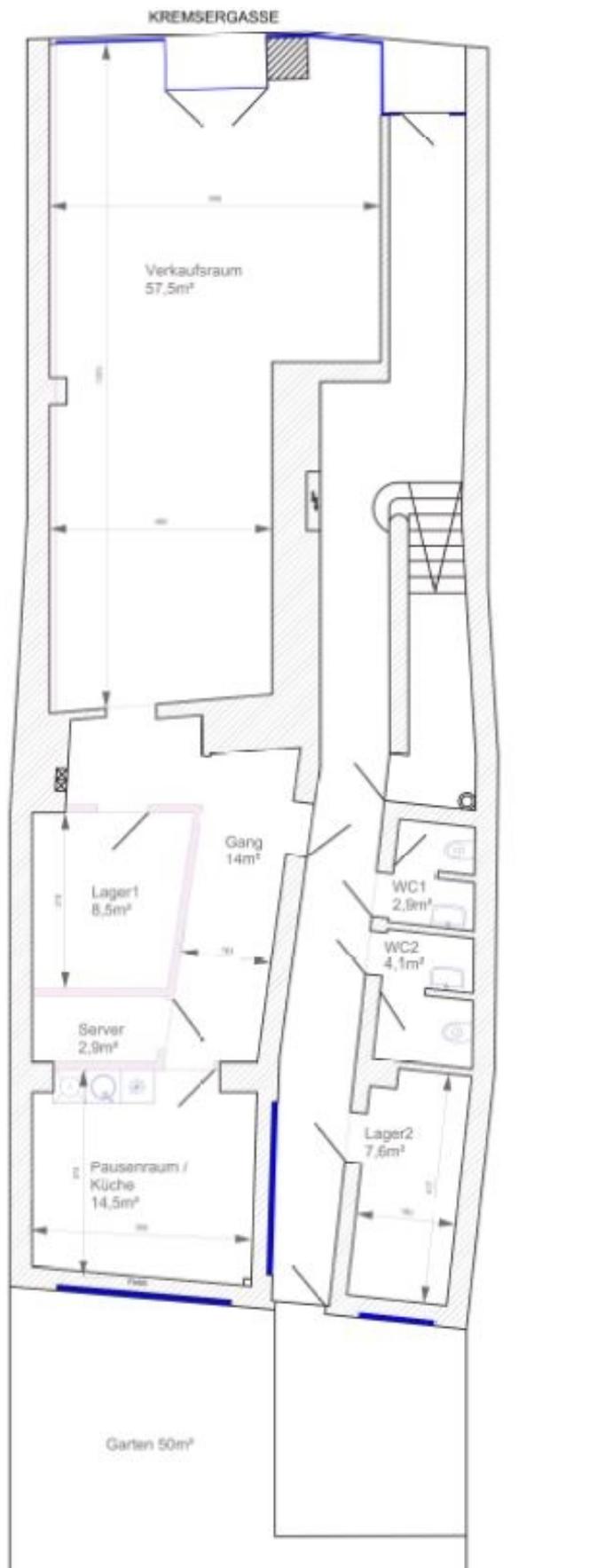


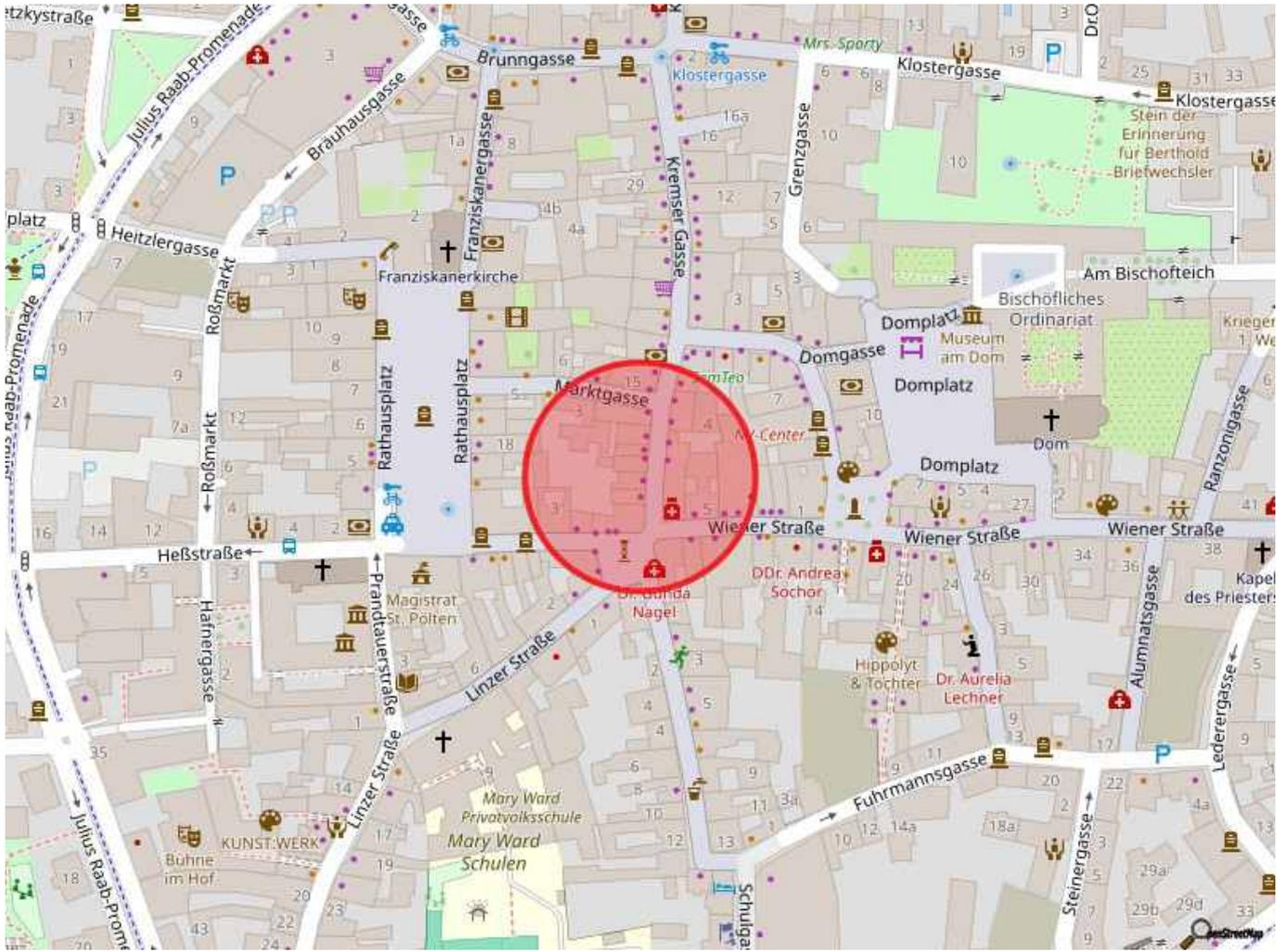
Kremsergasse 5  
3100 St Pölten  
Top 1 Gassenlokal EG

Nutzfläche: 112m<sup>2</sup>

Garten za. 40m<sup>2</sup>

M= 1: 100  
Angaben in CM





## Objektbeschreibung

**Modernes Geschäftslokal in Top-Lage (Hochfrequenzlage) in der Fußgängerzone von St. Pölten - Landeshauptstadt von Niederösterreich mit fast 60.000 Einwohnern und einem großen Einzugsgebiet!**

### **Mietfläche und Raumaufteilung:**

Das im Erdgeschoß befindliche Geschäftslokal verfügt über eine Nutzfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> und gliedert sich in:

Verkaufsraum, Lager, Server-/ Technikraum Teeküche, Damen u. Herren WC, Durchgangsräum.

Der hinter der Teeküche situierte Garten kann Prekaristisch mitgenutzt werden.

### **Verwendungsmöglichkeit:**

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

### **Monatliche Kosten:**

Hauptmietzins für das Geschäftslokal EUR 2.893,00 (wertgesichert),

Betriebskosten-Akonto derzeit EUR 273,37

jeweils netto zuzüglich 20 % USt.

### **Vertragskonditionen:**

Der Mietvertrag wird auf einen unbestimmten Zeitraum ausgestellt.

### **Heizung:**

Die Beheizung des Geschäftslokals erfolgt mittels Fernwärme. Die Heizkosten werden direkt zwischen dem Mieter und dem Energieversorger abgerechnet.

### **Energieausweis:**

Ausstellungsdatum: 06.05.2000

Heizwärmebedarf (HWB): 124,2 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse D)

Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 1,47 (Klasse C)

### **Verfügbarkeit:**

Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

### **Nebenkosten:**

a) Kautions: EUR 11.400,00

b) Vergebühung: abhängig von vereinbarter Mietdauer

c) Vermittlungsprovision

### **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: 7832**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

**NÜTZEN SIE DIE CHANCE** auf einen der attraktivsten und besten Standorte in der St. Pöltner Fußgängerzone für Ihren 1. Standort oder für die Standortoptimierung bestehender Standorte!

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitten 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. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir **Anfragen mit unvollständigen Kontaktdaten nicht bearbeiten** können. 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.