

## Modernes Geschäftslokal - Gastronutzung möglich



Schauraum (2)

**Objektnummer: 202/07930**

**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>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	280,30 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	171,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,29
<b>Gesamtmiete</b>	2.459,56 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.600,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	5,71 €
<b>Betriebskosten:</b>	449,63 €
<b>USt.:</b>	409,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Markus BRANDSTETTER**

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T 02742/352438 79

H 0664/43 99 923

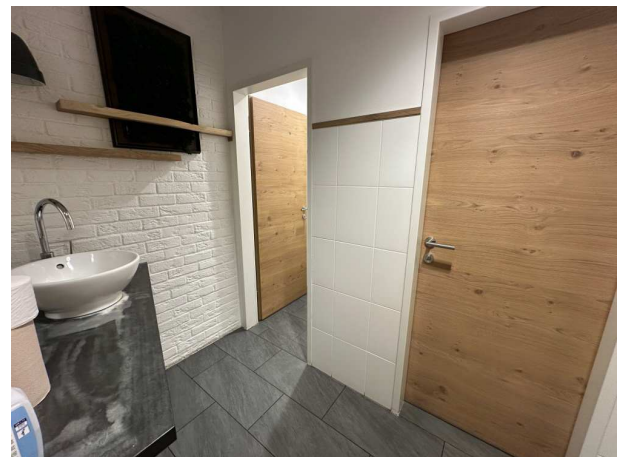
F 02742/352438 - 3



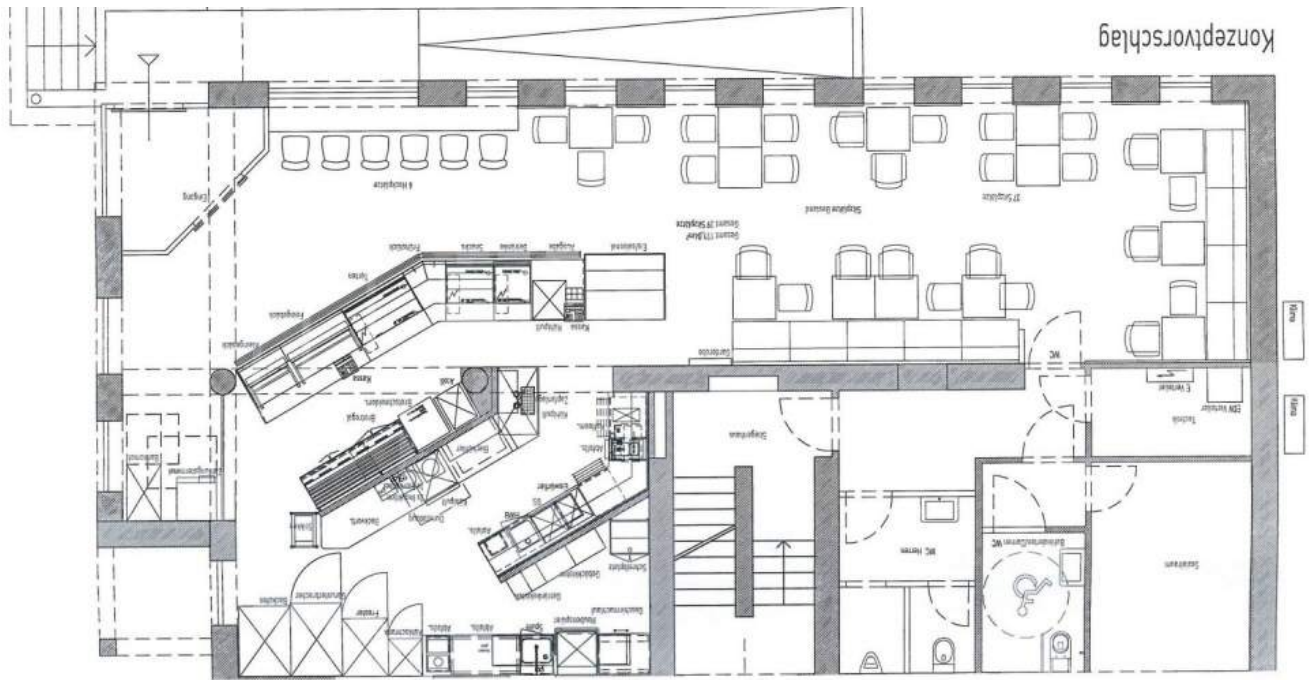
Mitglied des  
immobilienring.at

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

Termin zur









## Objektbeschreibung

### Modernes Geschäftslokal - Gastronutzung möglich!

**KURZBESCHREIBUNG:** hervorragende Lage in der Josefstraße, Frequenzlage, sehr guter Allgemeinzustand, modern adaptiertes Geschäftslokal, vielseitig nutzbar.

### DETAILBESCHREIBUNG:

#### Lage:

Das Büro befindet sich in einer sehr guten Lage in der Josefstraße. Das Zentrum sowie auch der Bahnhof sind innerhalb weniger Minuten zu Fuß oder mit dem Bus bequem zu erreichen.

#### Raumaufteilung:

Das Geschäftslokal verfügt über einen großen Verkaufsraum sowie einen Technikraum und einen Personalraum, 2 WC's (eines davon barrierefrei). Das Erdgeschoß verfügt über eine Fläche von rund 170 m<sup>2</sup>.

Mitvermietet werden im Keller liegende Archivräume mit einer Gesamtfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>.

#### Parkmöglichkeit:

Parkmöglichkeiten für 4 PKWs sind direkt auf der Liegenschaft.

#### Gastronutzung:

Derzeit ist eine Lüftungsanlage verbaut, welche der Eigentümer zur Verfügung stellt.

#### Bankomat im Eingangsbereich:

Im Eingangsbereich soll der bestehende Bankomat verbleiben. Dieser kann baulich abgetrennt werden, sodass dieser die Geschäftsnutzung nicht beeinträchtigt.

#### Vertragskonditionen:

Mietvertragsdauer je nach Vereinbarung.

#### Kosten:

Die monatliche Miete von EUR 2.459,56 beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten sowie die gesetzliche Umsatzsteuer. Zudem wird ein Heizkostenkonto von monatlich EUR 300,00 zuzüglich 20 % USt. vorgeschrieben. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

#### Nebenkosten:

- a) Kautions: EUR 10.000,-
- b) Vergebührung: je nach vereinbarter Mietdauer
- c) Vermittlungsprovision: 3 BMM zzgl. Ust.

**Verfügbarkeit:**

Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

**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.



## **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.