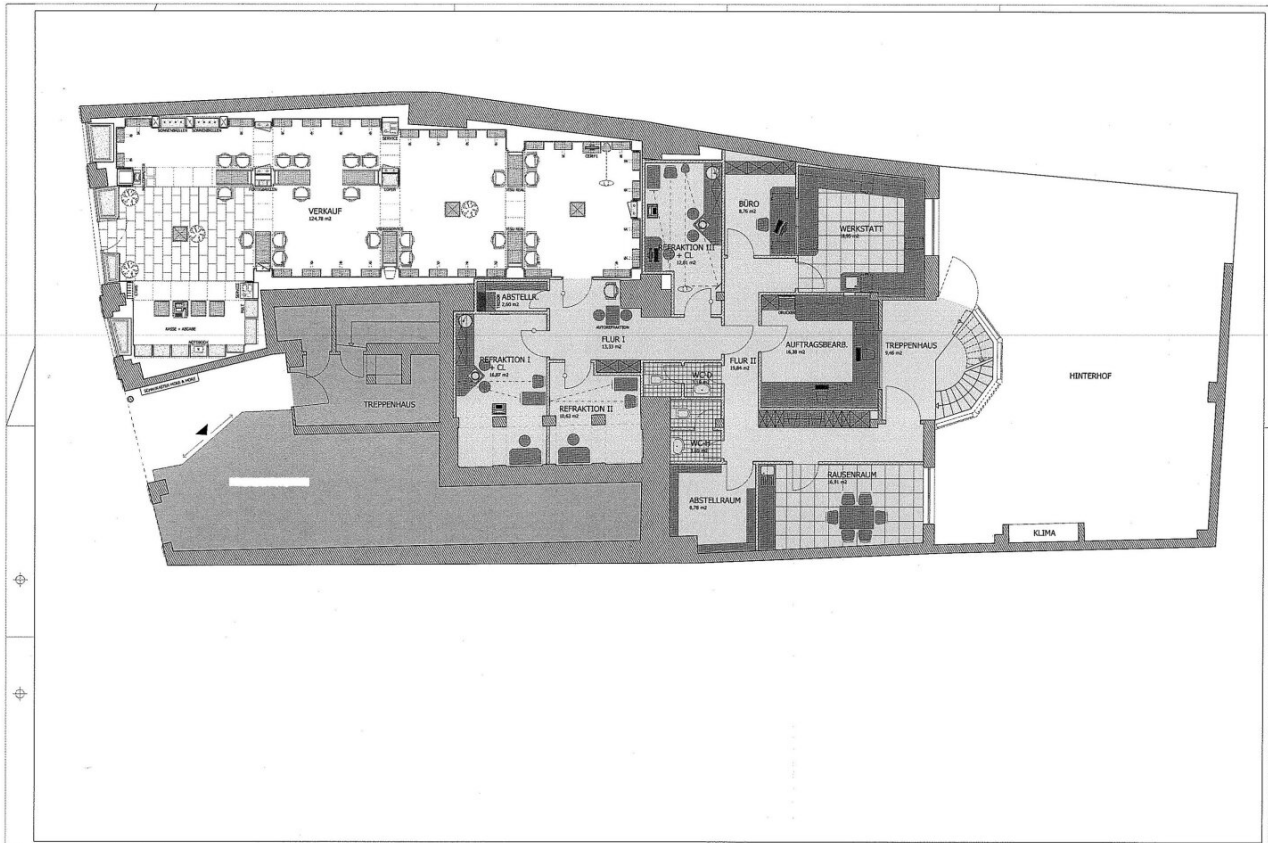


**Top Lage, top Preis: Großzügiger Laden in St. Pölten mit allem Komfort!**



**Objektnummer: 5421**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kremser Gasse
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	385,78 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 68,59 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaltmiete (netto)	11.187,62 €
Kaltmiete	11.927,91 €
Miete / m <sup>2</sup>	29,00 €
Betriebskosten:	740,29 €
Heizkosten:	500,00 €
USt.:	2.485,58 €
Provisionsangabe:	

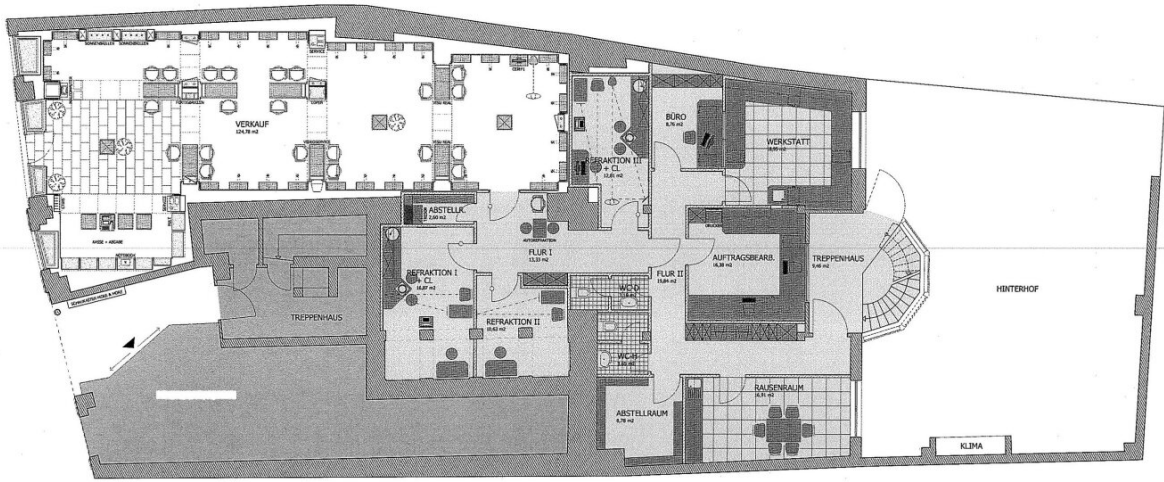
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

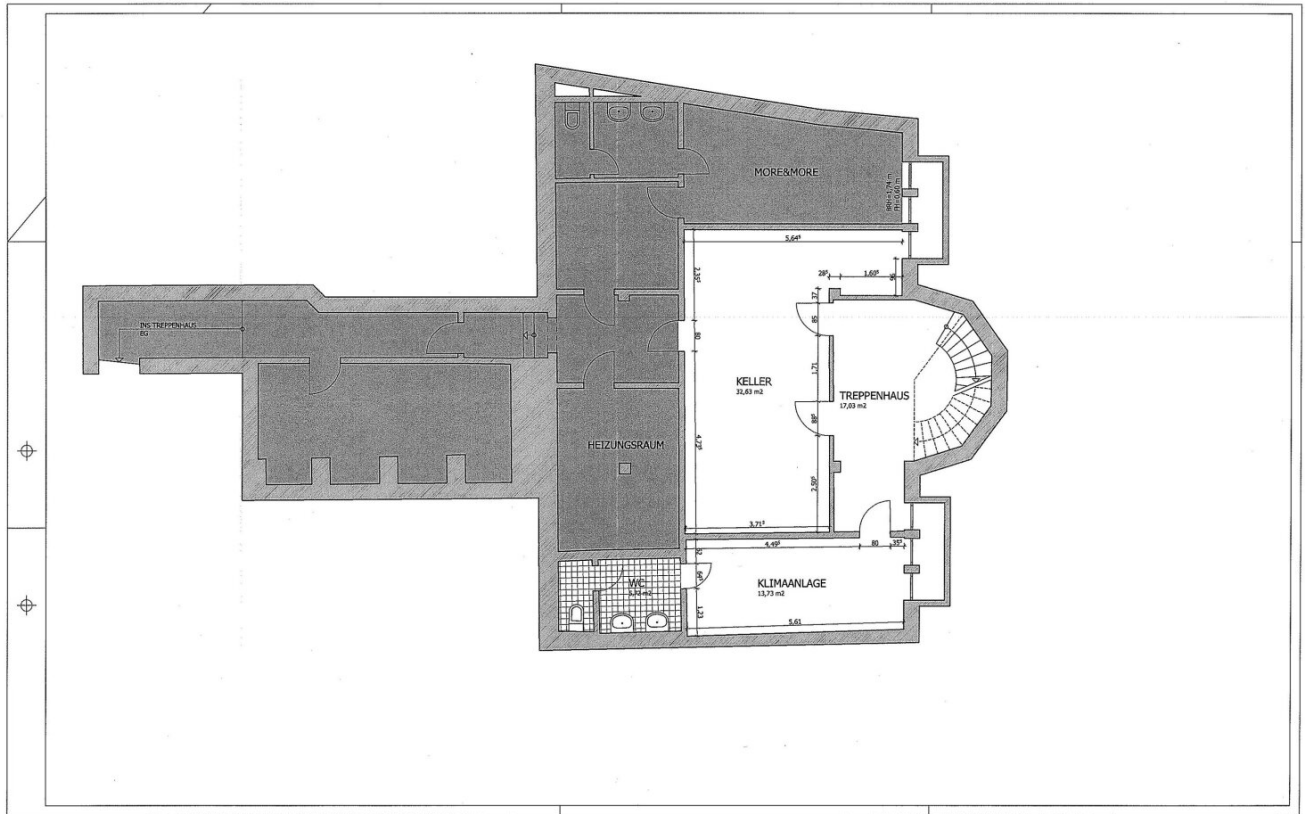
## Ihr Ansprechpartner



**Richard Abdel-Asis**

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH  
Klostergasse 31  
3100 St. Pölten





## Objektbeschreibung

**Standortbeschreibung / Wirtschaftliches Umfeld:** Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in der Kremser Gasse, nur zwei Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt. In direkter Umgebung sind angesagte Marken, erstklassige Gastronomiebetriebe sowie zahlreiche Dienstleister wie Juristen, Ärzte, Apotheken und Therapeuten ansässig. Das markante Gebäude besticht durch seine prominente Präsenz im Straßenbild und bietet einen optimalen Standort für nationale wie auch internationale Marken.

**Flächenangaben und Barrierefreiheit:** Der Zugang zur Immobilie erfolgt direkt über die Kremser Gasse. Die Gesamtfläche beläuft sich aktuell auf etwa 386 m<sup>2</sup>.

**Mietverhältnis:** Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Bitte beachten Sie, dass aufgrund der mieterfreundlichen Ausgestaltung und der erheblichen Investitionen des Vermieters ein Kündigungsverzicht seitens des Mieters erforderlich sein kann.

**Gastronomische Nutzung:** Die Genehmigung für eine Terrassenbestuhlung auf der Straßenseite muss direkt mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden. Bei sorgfältiger Planung könnte zudem eine Terrassenbestuhlung im etwa 100 m<sup>2</sup> großen Innenhof des Gebäudes realisiert werden.

**Mietzinsmischpreis:** Der Mietzins beträgt € 29,- pro Quadratmeter (netto), zuzüglich Betriebskosten in Höhe von € 1,92 pro Quadratmeter (netto).

**Belichtung:** Die großflächigen, bodennahen Fenster und das breite Eingangsportal sorgen für eine helle, einladende und freundliche Atmosphäre in der Geschäftsfläche.

**Außenwerbung:** Die Anbringung von Werbung an der Fassade ist gestattet.

**Barrierefreiheit:** Der Eingangsbereich sowie die Anlieferung über den Zugang zur Kremser Gasse sind ebenerdig und können bei Bedarf individuell angepasst werden.

**Öffnungszeiten:** Seitens des Vermieters bestehen keine Beschränkungen.

**Parksituation & Anbindung:** Aufgrund der herausragenden Lage ist die Fläche einerseits optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Andererseits stehen ausreichend Parkgaragen, Park and Ride Anlagen sowie fußläufig erreichbare Parkplätze zur Verfügung.

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

**Provision:** 3 Bruttomonatsmiete zzgl. USt.

**Eigenmächtige Besichtigungen ohne vorherige Terminabstimmung sind weder vom**

**Vermieter noch vom Mieter gewünscht und daher unbedingt zu unterlassen;  
Besichtigungstermine können ausschließlich nach vorheriger Vereinbarung  
wahrgenommen werden.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <3.750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <250m

Post <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap