

**Der perfekte Startpunkt: Ihr Lokal für eine erfolgreiche
Selbständigkeit!**



Objektnummer: 5391

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	89,97 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 234,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	663,05 €
Kaltmiete	1.021,02 €
Betriebskosten:	357,97 €
USt.:	204,20 €
Provisionsangabe:	

2.450,45 € inkl. 20% USt.

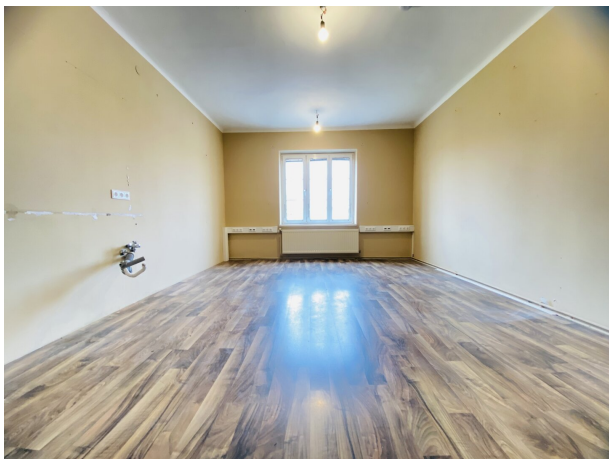
Ihr Ansprechpartner



Mag. Nicole Urbanek

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31
3100 St. Pölten

T 02742/ 318 60-32









Objektbeschreibung

Standortbeschreibung / wirtschaftliches Umfeld: Das gegenständliche Objekt befindet sich im Ortszentrum von Unterwagram und ist an das hochrangige Verkehrsnetz hervorragend angeschlossen. Namhafte Einkaufsmöglichkeiten wie SPAR, zahlreiche Dienstleister, wie Ärzte, eine Apotheke und Gastronomiebetriebe sind in unmittelbarer Nähe Ihre Nachbarn.

Nutzfläche: ca. 89,97 m², unbefristet zu mieten

Gesamtmiete: € 1.225,22 inkl. BK, USt

Das Geschäftslokal teilt sich wie folgt auf: einen großzügigen Verkaufsraum, einen separaten, geräumigen Büroraum sowie zwei Nebenräume, ein WC und ein Badezimmer.

Stockwerkslage/Aufzug: EG / NEIN

beziehbar ab voraussichtlich: Nach Vereinbarung

Ausstattung: Laminat und Fliesenböden, moderne Innentüren

Kaution: € 5.000,00

Provision: 2 Bruttomonatsmieten zzgl.USt

Parksituation: Gebührenfrei in der Unter-Wagramer Straße.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap