

## FACHMARKT-/GESCHÄFTSLOKAL St. Pölten-Süd



Mall 3

**Objektnummer: 202/07163**

**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>Baujahr:</b>	1991
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.056,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,34 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	9.504,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.336,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.584,00 €
<b>USt.:</b>	1.584,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Markus BRANDSTETTER**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T 02742/352438 79

H 0664/43 99 923

F 02742/352438 - 3



## Objektbeschreibung

**FACHMARKT-/GESCHÄFTSFLÄCHE** mit einer Nutzfläche von ca. 1.056 m<sup>2</sup>. Das GEWERBEGEBIET NOE Central im Süden der Stadt weist durch seine Lage an der B 20 - Mariazeller Straße und der kurzen Entfernung von der A1 - Westautobahn eine sehr dynamische Entwicklung bei den Betriebsansiedlungen auf. Viele namhafte Unternehmen haben sich bereits angesiedelt und betreiben ihre Niederlassungen.

### **FLÄCHEN- und RAUMANGEBOT**

- >> SHOPFLÄCHE im 1. Obergeschoß mit insgesamt ca. 1.056 m<sup>2</sup>
- >> Großer KUNDENPARKPLATZ

### **LAGEVORTEILE**

- >> hervorragende direkte Verkehrsanbindung an das hochrangige Verkehrsnetz
- >> öffentliche Bus-Haltestellen im Nahbereich
- >> Flächenwidmung: Bauland-Betriebsgebiet

### **MIETZINS**

- >> Netto-Mietzins Euro 6,00 / m<sup>2</sup>, wertgesichert, pro Monat, zuzüglich 20 % USt.
- >> Betriebskosten ca. Euro 1,50 / m<sup>2</sup> pro Monat zuzüglich 20 % USt
- >> Energiekosten direkt mit Versorgungsunternehmen zu verrechnen

### **NEBENKOSTEN:**

- >> Kautions: einmalig, 3 Brutto-Monatsmieten
- >> Vergebührung: einmalig, je nach Vertragslaufzeit ab 3 % des Jahresgesamtmietzinses
- >> Vertragslaufzeit: befristet nach Vereinbarung
- >> Vermittlungsprovision: 3 Brutto-Monatsmieten zuzüglich 20 % USt.

### **ENERGIEAUSWEIS-KENNZAHLEN:**

Laut Energieausweis vom 15.03.2015 ermittelte Energiekennzahlen für Verkaufszone: EG - OG

HWB sk 32,34 kWh/m<sup>2</sup>/a

fGEE 0,76

Gerne stehen wir Ihnen für die Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermines zur Verfügung, um Ihnen die Flexibilität und Vorzüge dieser Geschäftsfläche zu präsentieren.



## **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.