

NEUBAU-GESCHÄFTSLOKAL in Toplage - inkl. großer Terrasse



Ansicht (2)

Objektnummer: 202/07234

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2021/2022
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	175,52 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	2.398,80 €
Kaltmiete (netto)	1.616,37 €
Miete / m²	9,21 €
Betriebskosten:	382,63 €
USt.:	399,80 €
Provisionsangabe:	

3 BMM

Ihr Ansprechpartner



Markus BRANDSTETTER

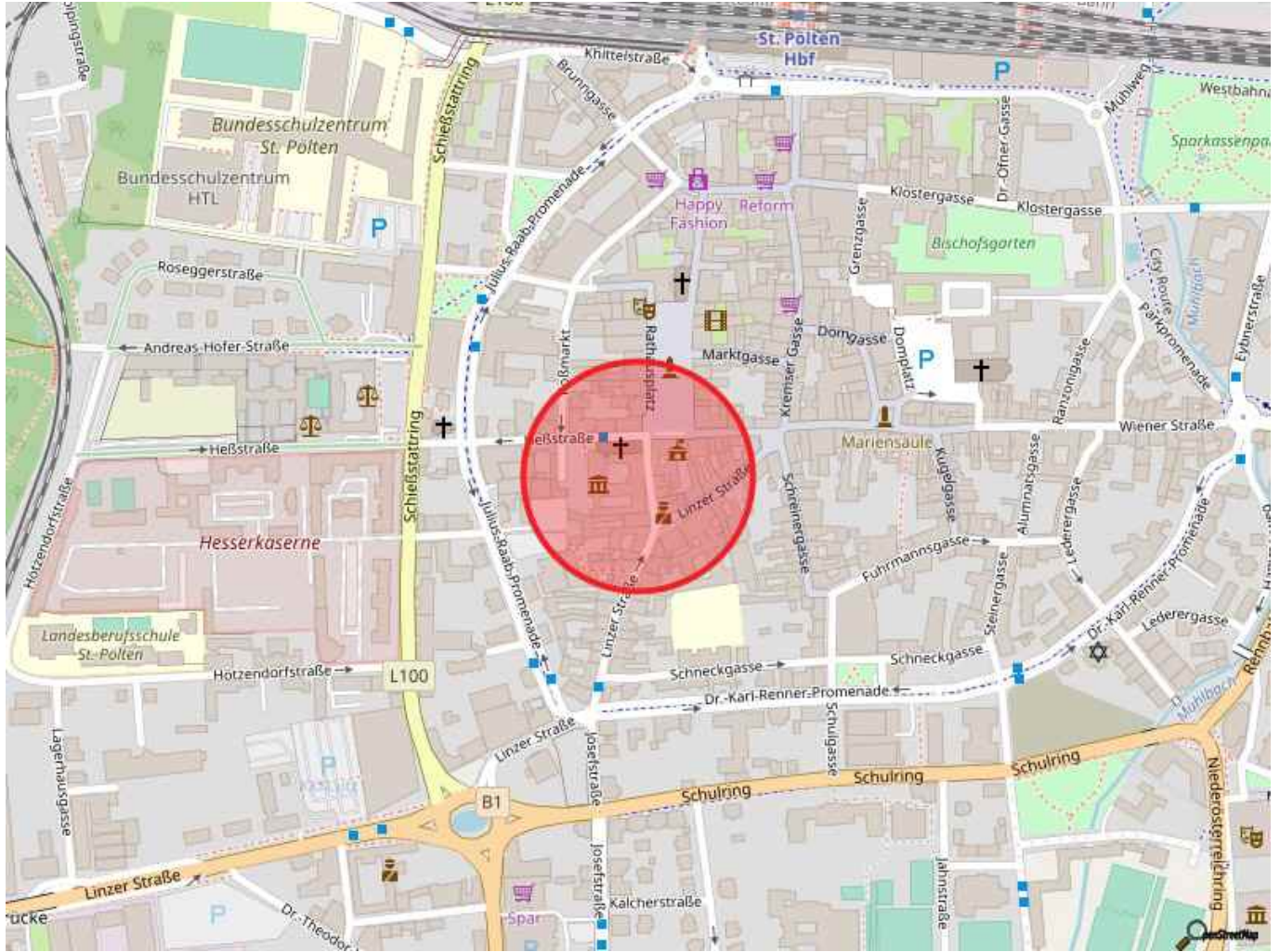
Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T 02742/352438 79

H 0664/43 99 923

F 02742/352438 - 3





Objektbeschreibung

NEUBAU-GESCHÄFTSLOKAL mit ca. 175 m², sehr zentrale Lage mit exklusiver Terrassennutzung

Mietfläche und Raumaufteilung:

Geschäftslokal mit einer Nutzfläche von ca. 175 m², bestehend aus:

Verkaufsraum mit ca. 145 m² mit Zugang auf die 81m² große Terrasse, Herren- und Damen-WC, Büro und Mitarbeiter-WC. Ebenso zur Verfügung steht ein Einlagerungsraum im Keller mit knapp 21 m²

Ausstattung:

- >> Erstbezug nach Neubau
- >> Übergabe im Edelrohbau
- >> große Fensterflächen für zusätzliche Außenwerbung
- >> große Terrasse zu exklusiven Nutzung

Ein Ausbau kann auch durch den Vermieter durchgeführt werden. Hierfür wird die Ausstattung im Detail besprochen und eine Kalkulation auf Basis dessen erstellt.

Heizung und Versorgung:

Der Beheizung erfolgt mit Zentralheizung-Fernwärme, Die Verbrauchskosten wie insbesondere Strom, Telefon, Internet etc. sind vom Mieter direkt an den jeweiligen Versorger zu entrichten.

Monatliche Kosten:

Monatlicher Hauptmietzins beträgt Euro 1.999,00 wertgesichert, zuzüglich gesetzliche Umsatzsteuer (derzeit 20 %).

Infrastruktur und Erreichbarkeit:

Aufgrund der guten, zentralen Lage befinden sich sämtliche Geschäfte für die Abdeckung des täglichen und gehobenen Bedarfs in nächster Nähe. Die Erreichbarkeit ist sowohl für den Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend (Hauptbahnhof).

Nebenkosten:

- a) Kaution: 3 Brutto-Monatsmieten
- b) Vergebührung: abhängig von vereinbarter Mietdauer
- c) Vermittlungsprovision

Verfügbarkeit und Mietdauer:

Das Objekt steht ab Fertigstellung zur Verfügung. Vom Vermieter wird ein ein langfristiger Mietvertrag angeboten, wobei ein Kündigungsverzicht des Mieters für einen bestimmten Zeitraum erwartet wird.

Kellerabteil:

Als zusätzliche Lager-/Archivfläche steht ein Kellerabteil mit ca. 21 m² zur Verfügung.

Barrierefreiheit:

Ist weitgehend gegeben. Bauliche Barrieren wie Stufen sind nicht vorhanden. Behinderten-WC vorhanden. Darüberhinaus werden vom Vermieter keine barrierefreien Einrichtungen gewährleistet.

Energiekennzahl-Energieausweis

HWB 37,7 kWh/m²a (B)

fGee 0,73 (A)

Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zur Vermieterin aufgrund ständiger Geschäftsbeziehung (wiederkehrende Beauftragung) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Besichtigung:

Gerne stehen wir Ihnen für die Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermines zur 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.