

**Innenstadt - Großzügiges Büro/Geschäftslokal mit  
Lagerfläche - Nähe Hauptbahnhof!**



EG Verkaufsraum (2)

**Objektnummer: 202/06655**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	185,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 179,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,15
<b>Gesamtmiete</b>	2.528,17 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.106,81 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

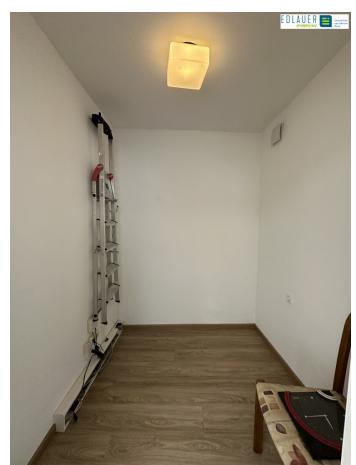
Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 35243889  
H +43 (0) 660 245 22 18  
F +43 (0) 2742 352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





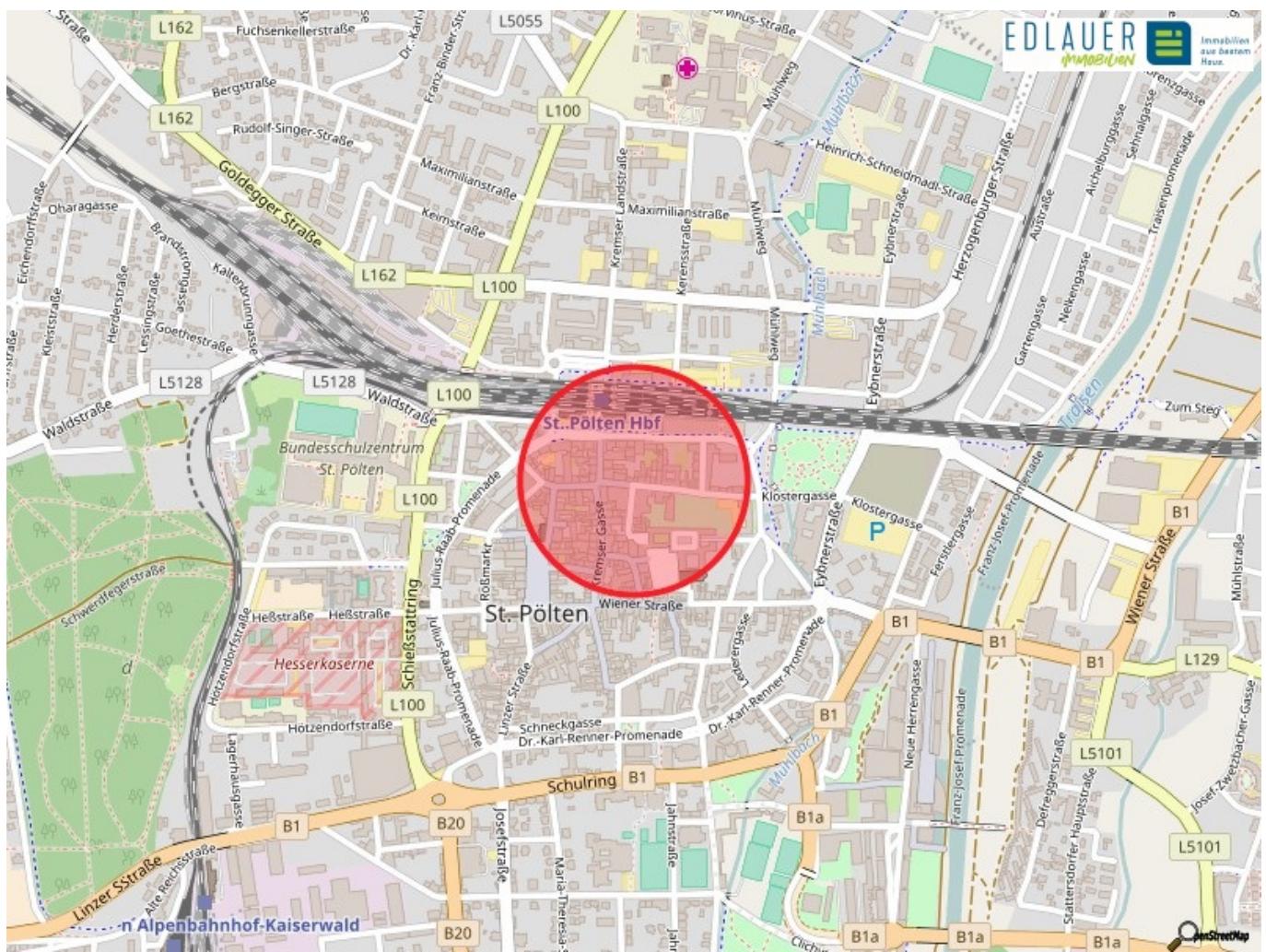












## Objektbeschreibung

### **Innenstadt - Großzügiges Büro/Geschäftslokal mit Lagerfläche - Nähe Hauptbahnhof!**

**Lage:** GESCHÄFTSLOKAL in TOPLAGE innerhalb der Fußgängerzone Nähe Ärztezentrum Frühwald HOHE GRUNDFREQUENZ durch: Fußgängerzone, Ärztezentrum Frühwald, Cafehaus und diverse andere Geschäfte. **Beschreibung:** Das Geschäftslokal hat eine Nutzfläche von ca. 185,75 m<sup>2</sup> und besteht aus: Erdgeschoß: Empfangsbereich, Zimmer, Kochnische, Serverraum, WC und Lagerraum. (ein zweiter Lagerraum mit ca. 66,49 m<sup>2</sup> kann zusätzlich bei Bedarf angemietet werden) Obergeschoß: Empfang, großes Zimmer, Teeküche und WC. **Beheizung:** Die Beheizung des Geschäftslokals erfolgt mittels Gas.

**Parkmöglichkeit:** 2 Parkplätze im Innenhof der Liegenschaft können bei Bedarf optional angemietet werden. **Vertragskonditionen:** Vertragsdauer 3 Jahre, bzw. nach Vereinbarung.

**Kosten:** Die monatliche Miete beträgt inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer EUR 2.528,17. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet. **Nebenkosten:** a) Kaution: EUR 7.600,-- b) Vergebührungsprovision 3 Brutto-Monatsmieten zzgl. 20% Umsatzsteuer **Verfügbarkeit:** Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung. **Besichtigung:** Eine Besichtigung der Räumlichkeiten ist nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. **Energieausweis:** Ausstellungsdatum:

26.08.2019 Heizwärmebedarf: 179,5 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse E) Gesamtenergieeffizienzfaktor: 2,15 (Klasse D)

**Hinweis auf Naheverhältnis:** Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen). **Objektnummer:** 6655 Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit. Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitten wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden. Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.