

## **Top Geschäftslokal zur Miete in St. Pölten – Erstbezug in perfekter Lage**



Straßenansicht

**Objektnummer: 1644\_3326**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3107 St. Pölten-Viehofen
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	255,29 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	255,29 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	5.873,59 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.615,69 €

## Ihr Ansprechpartner

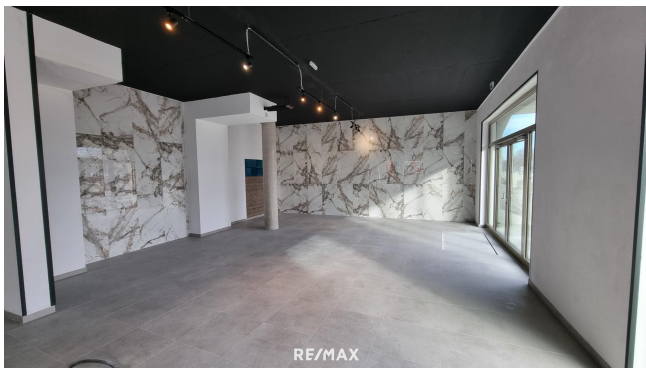


### Michael Mündl

RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten

F +43274223100-9

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











RE/MAX  
Eigentümer, nicht realisierbar



## Objektbeschreibung

Dieses barrierefreie Geschäftslokal befindet sich im St. Pöltener Norden, nahe vom Shoppingcenter Traisenpark. Das Lokal befindet sich in einem Neubau und ist in einem sehr guten Zustand – es handelt sich um einen Erstbezug. Es bietet eine großzügige Nutzfläche von 255,29 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine Außenfläche von 96,22 m<sup>2</sup>, die sich ideal für die Nutzung als Gastgarten eignet. Zusätzlich stehen Ihnen 5 PKW-Abstellplätze zur Verfügung, was sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden von Vorteil ist. **Raumaufteilung und Ausstattung:** Das Herzstück des Lokals ist der helle, umfangreiche Verkaufsraum, der durch die durchgehende Verglasung der Auslage für viel Tageslicht und eine einladende Atmosphäre sorgt. Der Verkaufsraum ist mit einer modernen Thekenvorbereitung ausgestattet, die das Einrichten eines Kassensbereichs oder einer Servicetheke erleichtert. Die hochwertige Ausstattung in Marmoroptik verleiht dem Raum ein elegantes und zeitgemäßes Flair. Hinter dem Verkaufsraum befindet sich eine separate Küche mit einem Hintereingang, der ideal für Mitarbeiter und Lieferanten ist. Ein zusätzlicher Lagerraum bietet ausreichend Stauraum für Waren und Materialien. Der Lieferanteneingang sorgt für einen reibungslosen Warenverkehr ohne Beeinträchtigung des Kundenbereichs. Für den Komfort der Kunden und Mitarbeiter stehen separate WC-Anlagen in edler Marmoroptik zur Verfügung. **Besonderheiten:** - Erstbezug: Moderne und hochwertige Ausstattung, ideal für eine Vielzahl von Geschäftsmodellen - Attraktive Außenfläche: Die 96,22 m<sup>2</sup> große Außenfläche eignet sich hervorragend für einen Gastgarten - Perfekte Lage: In unmittelbarer Nähe des Traisenparks, einer der belebtesten Einkaufsgegenden in St. Pölten - Ausreichend Parkmöglichkeiten: Fünf PKW-Abstellplätze inklusive **Mietnebenkosten:** Vergebührung: € 2.114,49 Vermietungsdauer: unbefristet Kautions: € 20.000,00 Dieses Geschäftslokal ist eine perfekte Wahl für Unternehmer, die auf der Suche nach einem modernen, repräsentativen Standort in einer dynamischen Umgebung sind. Die gute Verkehrsanbindung und die hohe Kundenfrequenz in der Umgebung machen es zu einem idealen Standort für verschiedene Geschäftsmodelle, von Einzelhandel bis hin zu Gastronomie. Zwischen Verkäufer/Vermieter und Makler besteht ein wirtschaftlich und/oder persönliches Naheverhältnis. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	3700	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	683,31	zzgl 20% USt.
Heizkosten	€	235,29	zzgl 20% USt.
Warmwasser	€	53,48	zzgl 10% USt.
Müll	€	95,06	zzgl 20% USt.
Sonstiges	€	64,17	zzgl 10% USt.
Autoabstellplatz	€	73,15	zzgl 20% USt.



Umsatzsteuer€	969,13
-----	
Gesamtbetrag €	5873,59
-----	
Heizwärmebedarf: 25.46	
darf: kWh/(m²a)	
Klasse Heizwärmebedarf:	
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.71
Klasse Faktor A	
Gesamtenergieeffizienz:	

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird. Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "[www.remax.at](http://www.remax.at)", und neue Objekte sehen Sie FRÜHER!