

**+++ KARMELITERHOF +++ GESCHÄFTSFLÄCHE  
(Edelrohbau) mit Gastgarten +++ NÄHE RATHAUS +++**



**Objektnummer: 917845**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	175,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.616,54 €
<b>Kaltmiete</b>	1.999,17 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	382,63 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



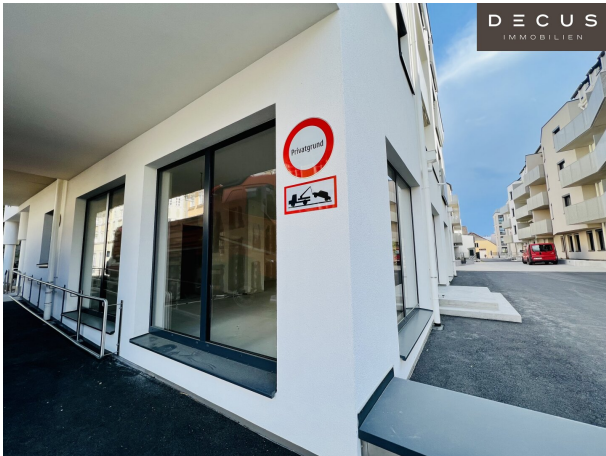
### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

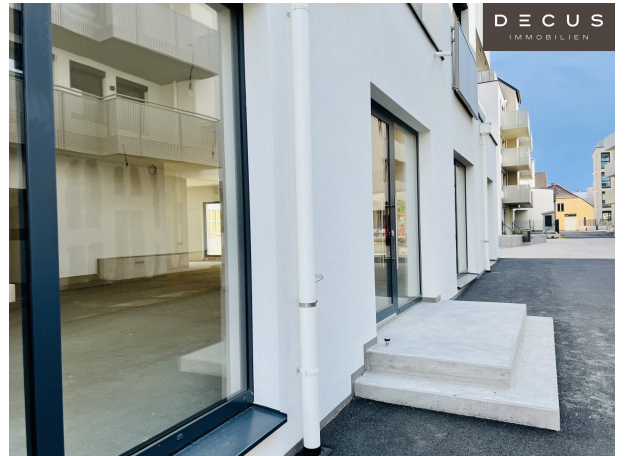
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



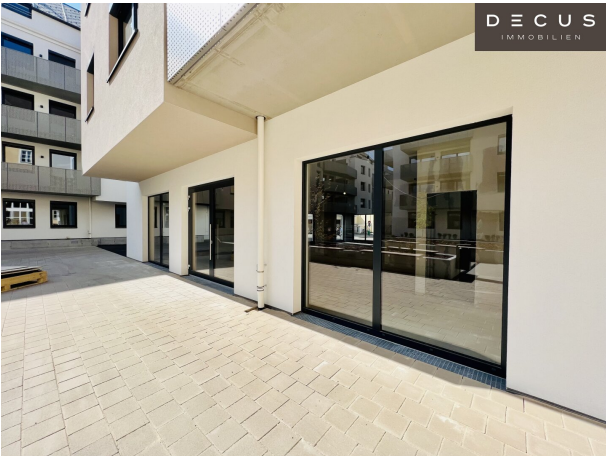
DECUS  
IMMOBILIEN



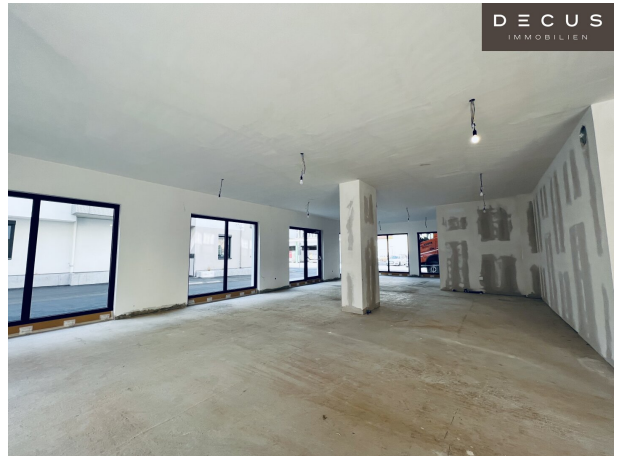
DECUS  
IMMOBILIEN

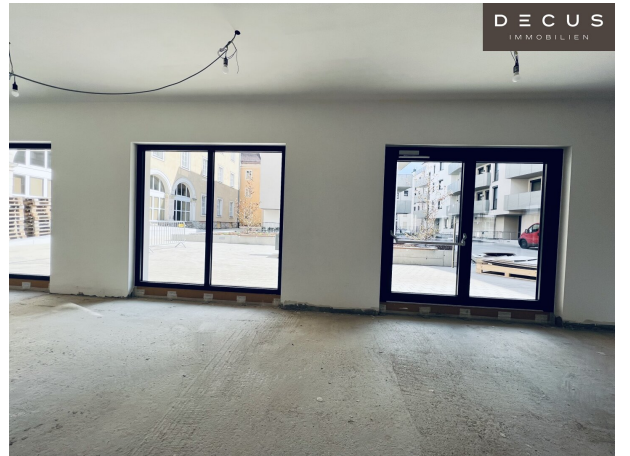
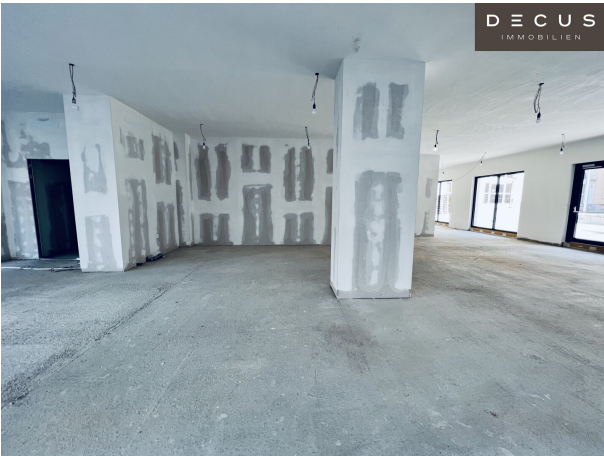
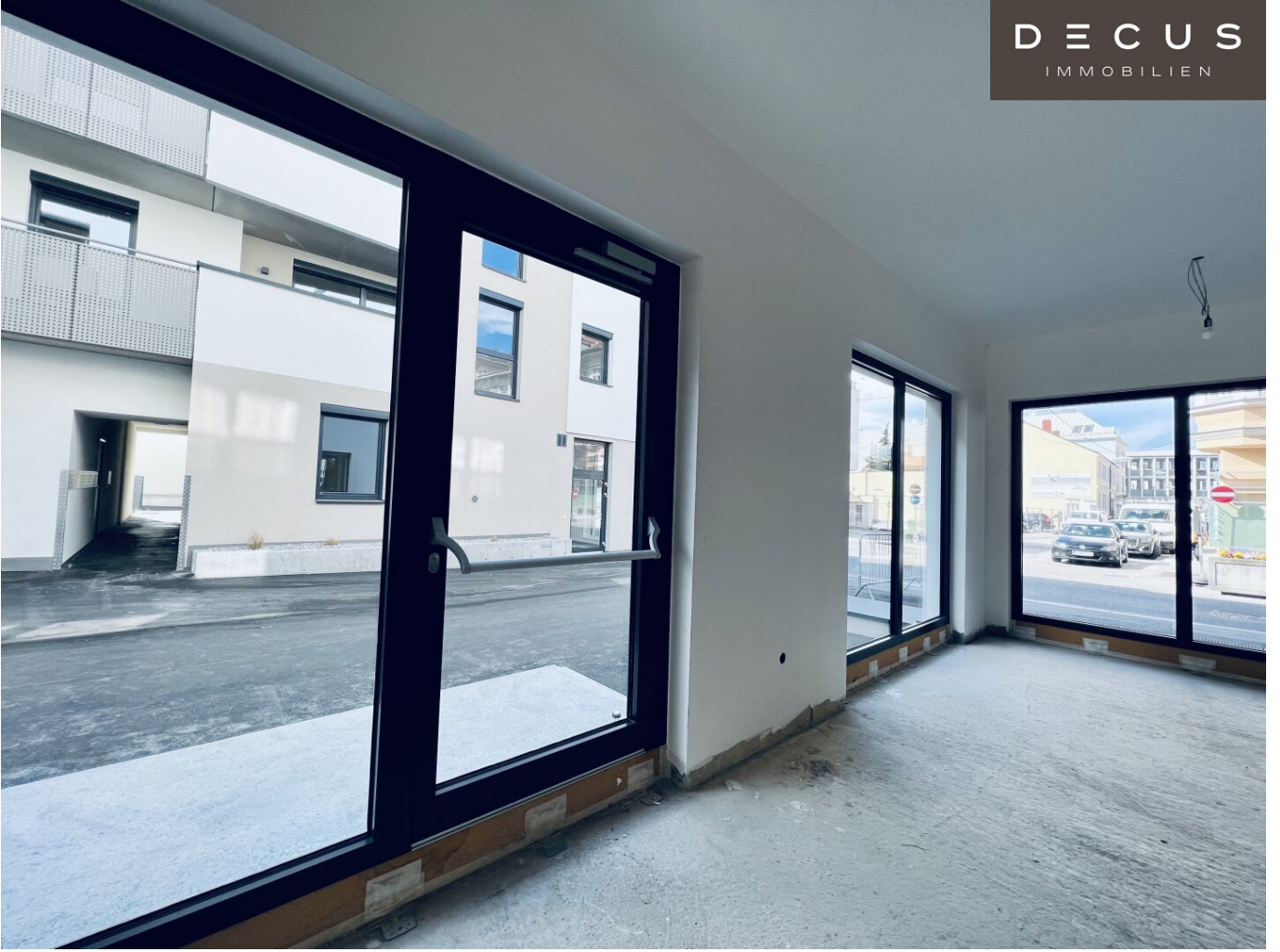


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN



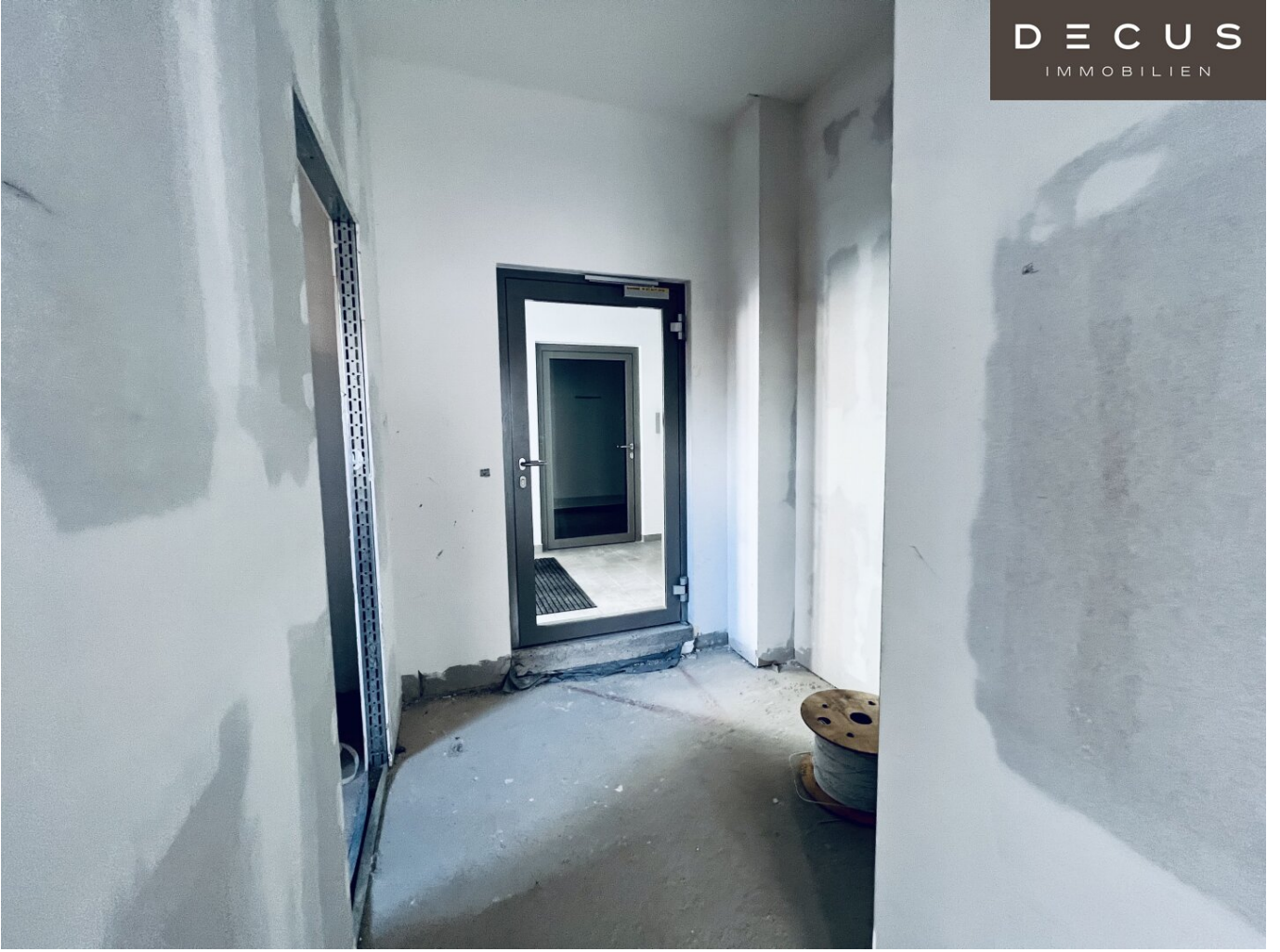
DECUS  
IMMOBILIEN



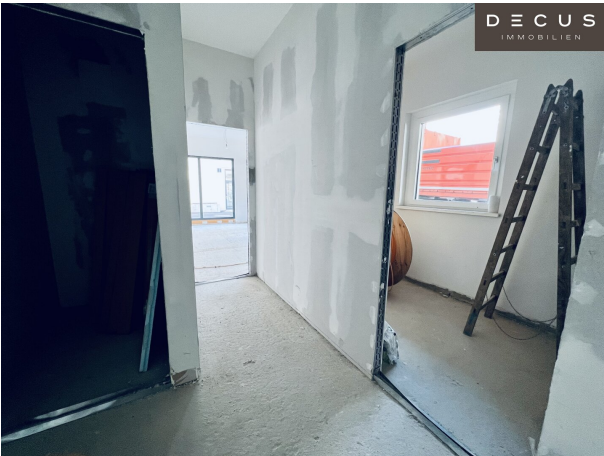
DECUS  
IMMOBILIEN



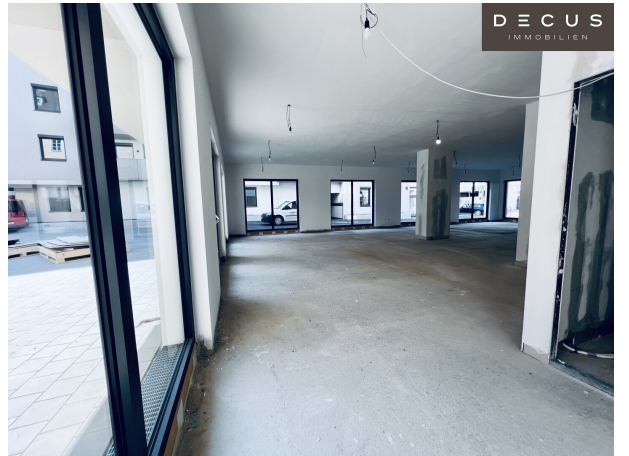
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN









# Objektbeschreibung

## KARMEITERHOF St. Pölten – Lebensqualität im Herzen der Stadt

### Objekt und Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in bester Innenstadt-Lage, direkt im historischen Zentrum und unmittelbar an der Fußgängerzone am Rathausplatz der Landeshauptstadt St. Pölten.

In der neu errichteten Wohnanlage befinden sich Wohneinheiten und **1 Geschäftsfläche (EDELROHBAU) mit Gastgarten/Terrasse/Außenfläche und Lager zum Erstbezug.**

Die Anlage ist in 6 verschiedene Bauteile gegliedert. Diese werden unterirdisch durch die **Tiefgarage** verbunden.

Von jedem Haus gelangt man komfortabel per Lift zu den Stellplätzen. Dadurch ist die Anlage verkehrsberuhigt und somit sicherer und angenehmer für alle BewohnerInnen.

Die gesamte Wohnanlage ist **barrierefrei** konzipiert.

- Die **Betriebskosten** verstehen sich als zirka-Angaben.
- **Mietvertrag: befristet nach Vereinbarung**
- **keine umsatzsteuerbefreiten Mieter**

### Erdgeschoss - EDELROHBAU: Bauteil 3

**+ + + Wir dürfen Interessenten höflich ersuchen, untenstehende Punkte genau durchzulesen und bitten weiters um Verständnis, dass wir keine Begehungen durchführen können, wenn uns keine ausreichenden Informationen vorliegen + + +**

- **ca. 175,52 m<sup>2</sup> Gastrofläche zzgl. ca. 81 m<sup>2</sup> Gastgarten/Außenfläche/Terrasse, KG Lager (kein Lastenlift) ca. 20,79 m<sup>2</sup>**
- **Nutzung: Café, Bäckerei, Konditorei | Mieter die sich in die Wohnhausanlage gut einfügen**
- **BITTE SCHRIFTLICHE ANFRAGEN und Bekanntgabe der gewünschten GASTRO-Nutzung bzw. Ihres interessanten KONZEPTS (teilen Sie uns dies in einer kurzen Schilderung samt Ihren vollständigen Kontaktdaten mit)**
- **haben Sie bereits einen Standort und ein stabiles Konzept?**
- **Hinweis: Neugründungen (sofern ein sicheres Konzept dahinter steht) werden**

**vom Eigentümer nur nach Rücksprache und Prüfung akzeptiert**

- in Absprache mit dem Eigentümer kann der Ausbau vermietetseits thematisiert werden (Erhöhung der Miete)
- nach Rücksprache weitere Lagerflächen im KG verfügbar
- **klassische Restaurant Betriebsküche - nicht möglich (Luftmenge von max. 1.500 m<sup>3</sup>/h realisierbar)**
  
- **Gesamtmiete: € 2.399,01/Monat/inkl. Ust. und BK (exkl. Heizung, Strom, etc.)**
- **Kautions: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten - je nach Bonität (€ 7.197,02 bis € 14.394,04)**
- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 7.197,02)**

## 2.UG

**Lagerflächen verfügbar, kein Lastenlift, 90 cm Türbreite: ab ca. 45 m<sup>2</sup> (Miete: € 6,50/m<sup>2</sup>/Monat/netto exkl. BK)**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 38kWh/m<sup>2</sup>.

### **Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus

Kurzparkerstellplätze in der Garage in Planung

### **Verkehrsanbindung:**

Das Projekt liegt unmittelbar am Rathausplatz und hat daher eine **ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Kultur- und Freizeiteinrichtungen**. Auch in der Altstadt St. Pöltens befindet sich nämlich der historische barocke Dom, das Schubert Haus und das Stadtmuseum.

Fußläufig benötigt man von den Wohnungen etwa 7 Minuten am **St. Pölten Hauptbahnhof**, bei welchem man Anschluss an **Railjets, ICE-Züge, Regionalzüge und S-Bahnen** hat. Vor der Haustür befinden sich außerdem einige **Buslinien** wie zum Beispiel 481, 490, 491, 680,

687, 688 und 690. Durch den Railjet und **WESTgreen** gelangt man öffentlich in weniger als 35 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof. Mit dem Auto gelangt man über die **A1** in weniger als einer Stunde nach Wien.

In unmittelbarer Nähe des Projektes befinden sich **Lebensmittelläden, Apotheke, Post, Drogerie, Restaurants, Bars, Ärzte und Krankenhäuser**. Besonders hervorgehoben wird hier das **Universitätsklinikum St. Pölten**, mit welchem für eine optimale medizinische Versorgung gewährleistet wird.

Die Stadt bietet des weiteren auch ein breit gefächertes Bildungsangebot beispielsweise an der **FH St. Pölten**, welche nah an dem Neubauprojekt situiert ist.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

### **Bauteil 3**

#### 1. KG

Lager Café: 20,79 m<sup>2</sup> 6,50 € - Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben. +++  
Edelrohbau, ab Mai 2022 +++ ca. 175,52 m<sup>2</sup> Gastrofläche zzgl. ca. 81 m<sup>2</sup> Garten, Lager ca. 20,79 m<sup>2</sup>.

#### EG

BT3 Café: 175,52 m<sup>2</sup> 9,21 € - Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben. +++  
Edelrohbau +++ ca. 175,52 m<sup>2</sup> Gastrofläche zzgl. ca. 81 m<sup>2</sup> Außenfläche/Terrasse, Lager ca. 20,79 m<sup>2</sup>

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap