

## **Modernes Gastro-Lokal in Top Lage – Ideal für Café, Restaurant oder Bäckerei!**



Hauptraum

**Objektnummer: 202/08172**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	256,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Gesamtmiete</b>	4.900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.000,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.083,33 €
<b>USt.:</b>	816,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



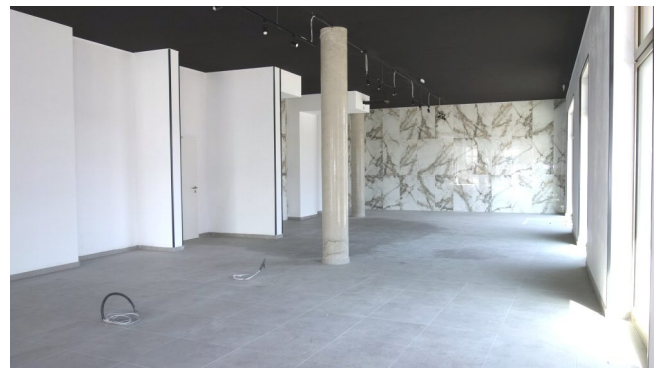
**Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

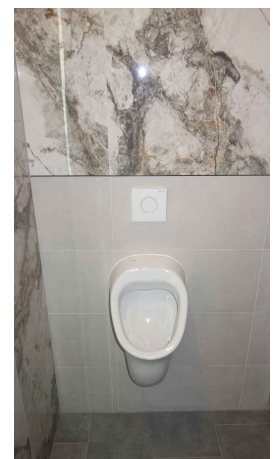
F +43/2742/352438 - 3

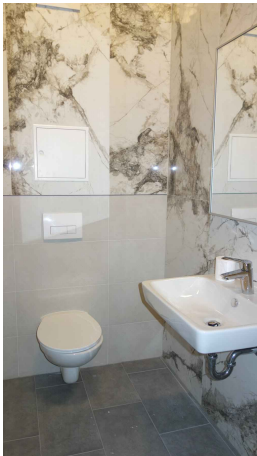




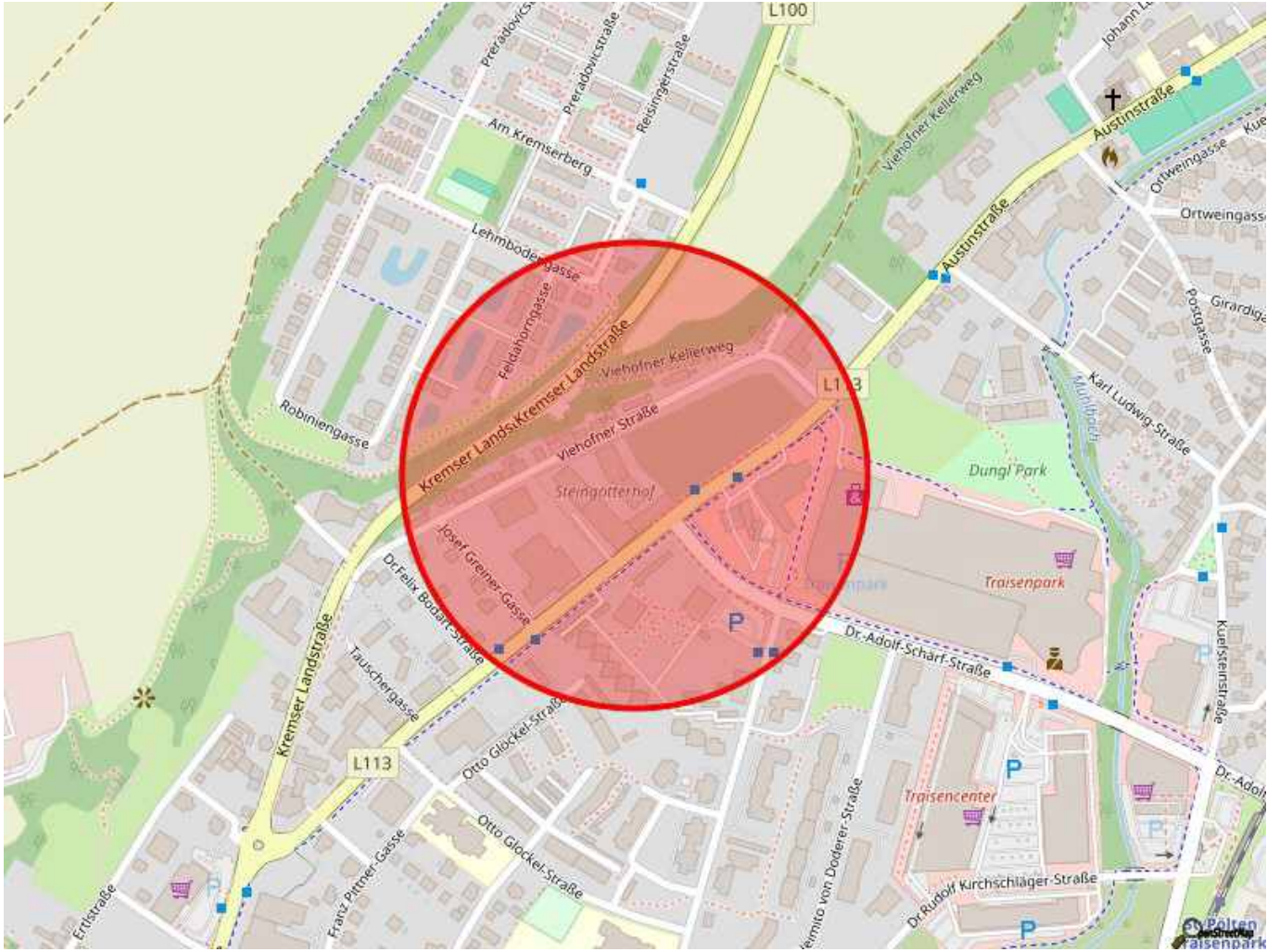












## Objektbeschreibung

### Modernes Gastro-Lokal in Top Lage – Ideal für Café, Restaurant oder Bäckerei!

**KURZBESCHREIBUNG: repräsentative Lage, moderner Neubau - Erstbezug, hohe Grundfrequenz** durch große Wohnanlage (die Einheit befindet sich in einem weitläufigen Wohnkomplex) sowie durch die Nähe zum Traisenpark, attraktive und gut nutzbare Raumaufteilung, Raum teilbar, **barrierefreier Zugang**.

#### DETAILBESCHREIBUNG:

##### Lage:

Die **Lagequalität ist hervorragend!** Das Geschäftslokal überzeugt durch seine ausgezeichnete Lage **direkt gegenüber dem Traisenpark** in St. Pölten. Als eines der meistfrequentierten Einkaufszentren der Region sorgt der Traisenpark für hohe Sichtbarkeit und **starke Kundenfrequenz**. Die gute Erreichbarkeit und die lebendige Umgebung machen den Standort besonders attraktiv. Die Busstation der Linie 8 liegt direkt an der Liegenschaft, während die der Buslinie 480 in unmittelbarer Nähe liegt und zu Fuß in wenigen Minuten erreicht werden kann.

##### Raumaufteilung:

Das Geschäftslokal (Erstbezug) im Ausmaß von **ca. 256,34 m<sup>2</sup>** befindet sich im Erdgeschoß einer modernen Wohnanlage und gliedert sich in:  
großzügiger Gastraum (171,35m<sup>2</sup>), Küche, zwei Lagerräume und 3 WC´s  
Aufgrund der sehr guten Lage und Ausstattung für fast alle Gastro-, Handels- und Dienstleistungszwecke geeignet.

##### Beheizung:

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Zentralheizung (monatliches Akonto derzeit 300,00€ +USt)

##### Parkmöglichkeit:

**5 Stellplätze** unmittelbar neben dem Geschäftslokal sind im Mietpreis inkludiert.

##### Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird auf **einen Zeitraum von 4 - 8 Jahren** abgeschlossen.

##### Kosten:

Die **monatliche Miete von EUR 4.900,00 beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer.**

Zudem wird ein Heizkost- Wasser- und Warmwasserakotno von monatlich EUR 300,00 + USt vorgeschrieben. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Nebenkosten:

Als Nebenkosten gelten **die Kaution, die Vergebührung und die Vermittlungsprovision**. Diese Beträge sind spätestens bei Vertragsunterzeichnung zu erlegen.

Verfügbarkeit:

Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung.

Besichtigung:

Eine Besichtigung der Räumlichkeiten ist nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl C/A+ bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 51,63 kWh/m<sup>2</sup> und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,70.

Hinweis auf Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **8172**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

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.



## **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.