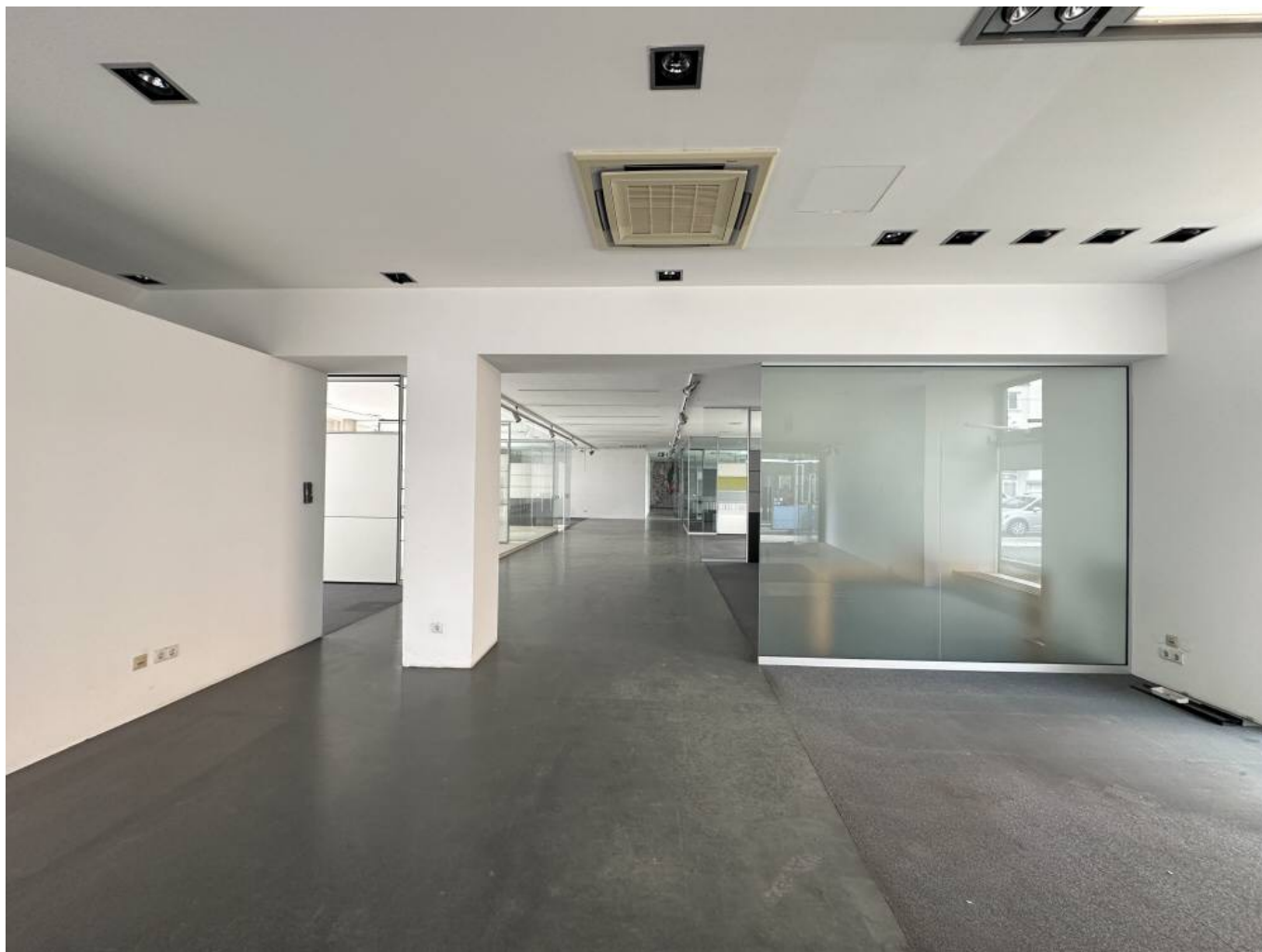


DESIGNBÜRO in TOPLAGE



Empfangsbereich

Objektnummer: 202/05272

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1994
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	558,95 m ²
Verkaufsfläche:	400,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,32 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Gesamtmiete	4.344,38 €
Kaltmiete (netto)	2.795,00 €
Miete / m ²	5,00 €
Betriebskosten:	825,32 €
USt.:	724,06 €
Provisionsangabe:	
3 BMM	

Ihr Ansprechpartner



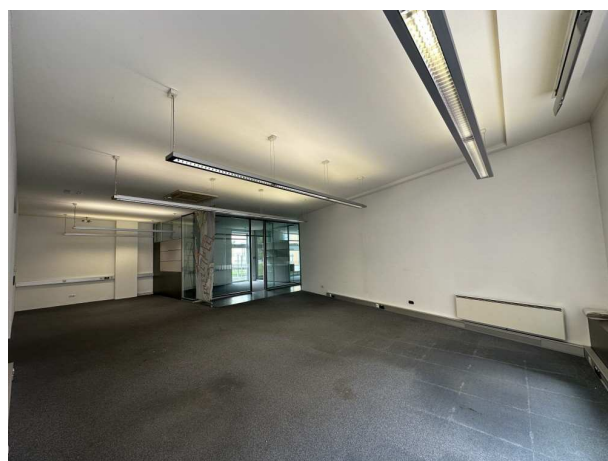
Markus BRANDSTETTER

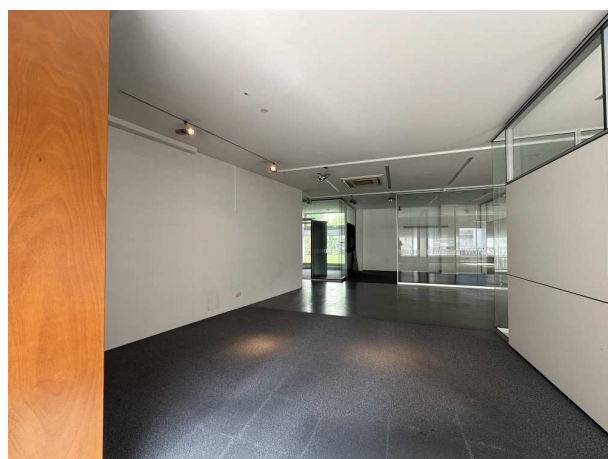
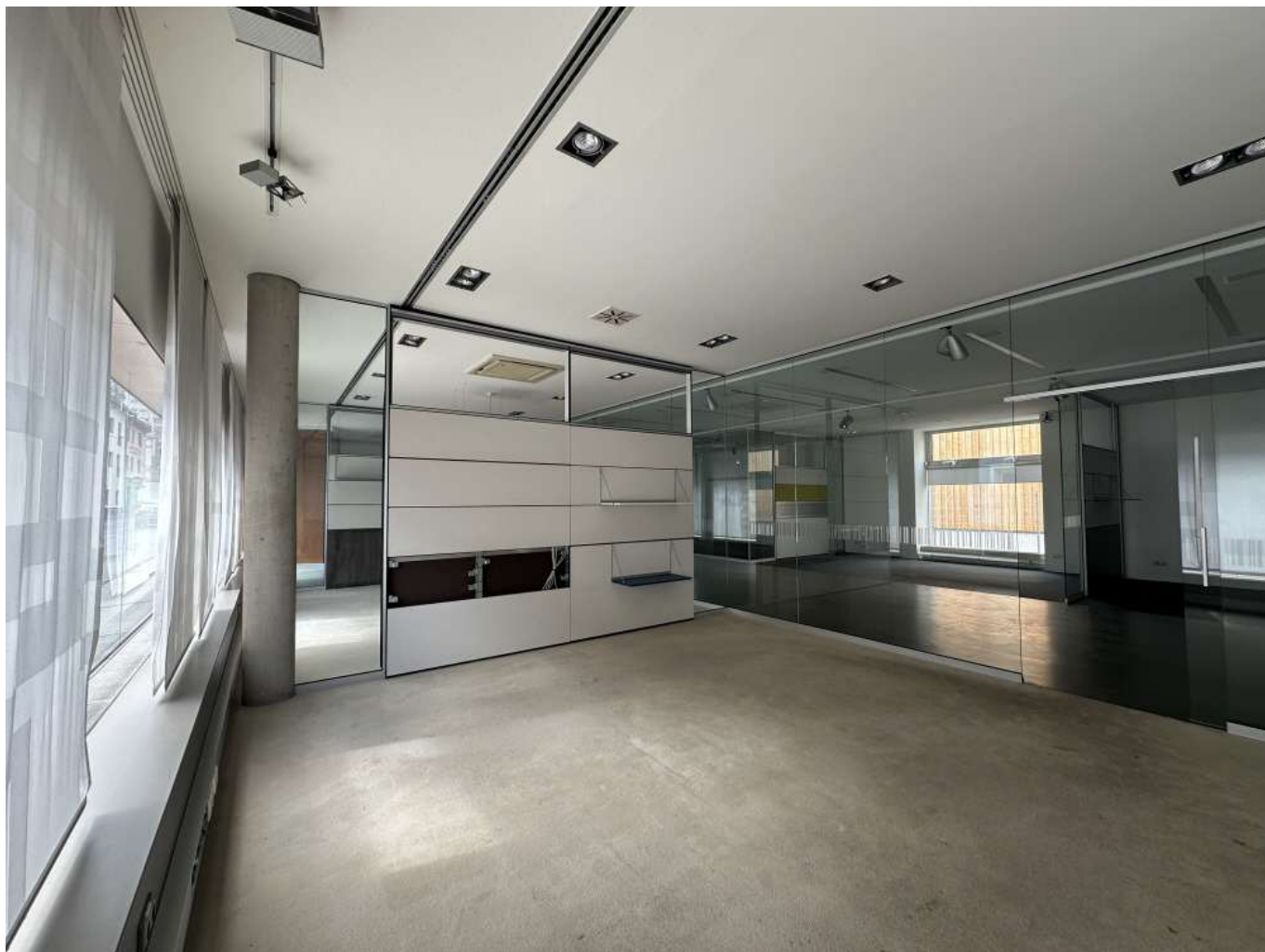
Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T 02742/352438 79

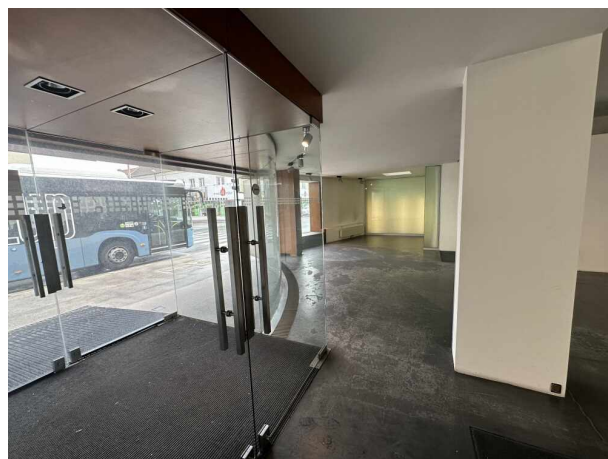
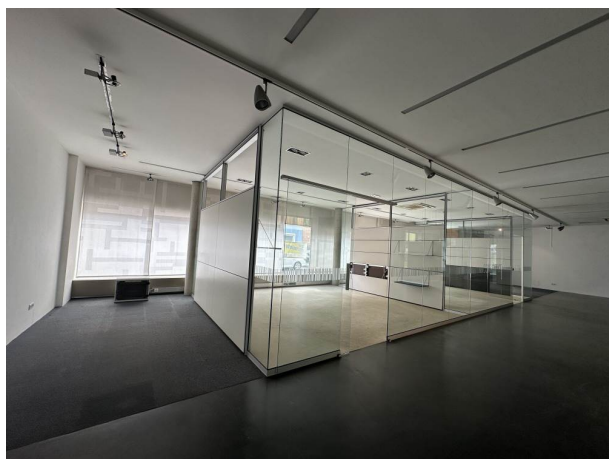
H 0664/43 99 923

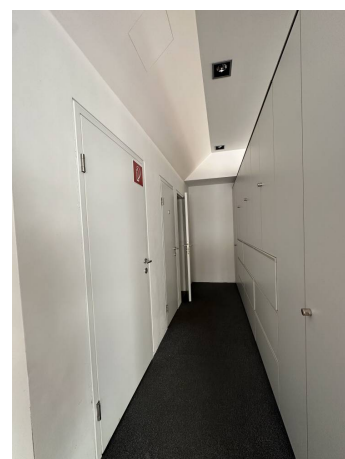
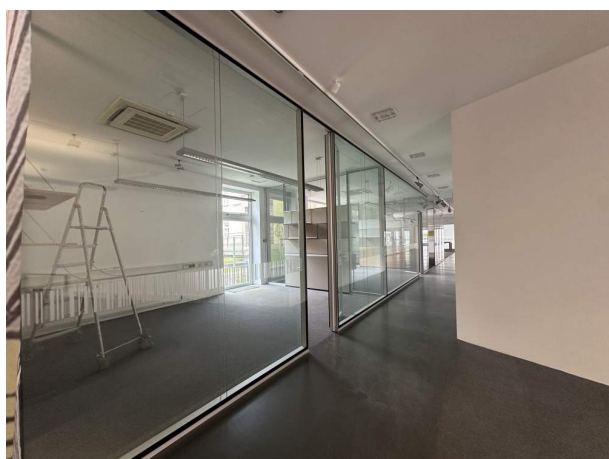
F 02742/352438 - 3

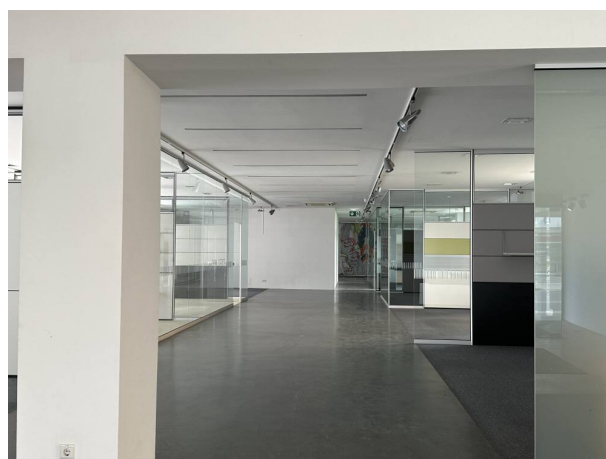
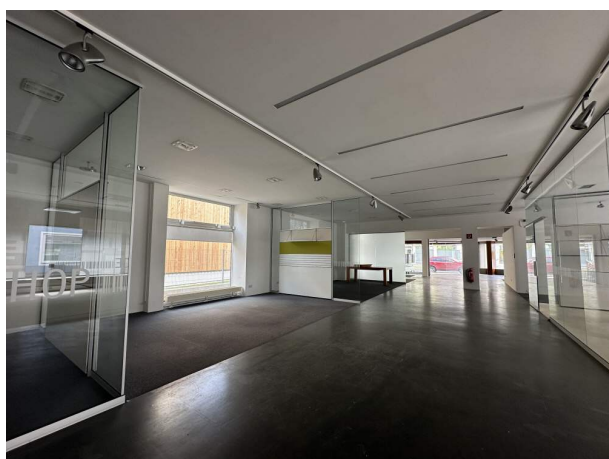


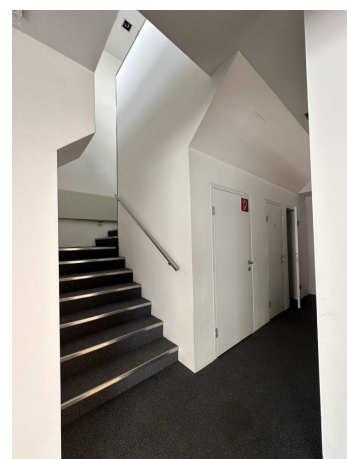




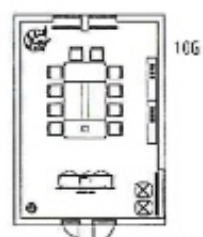
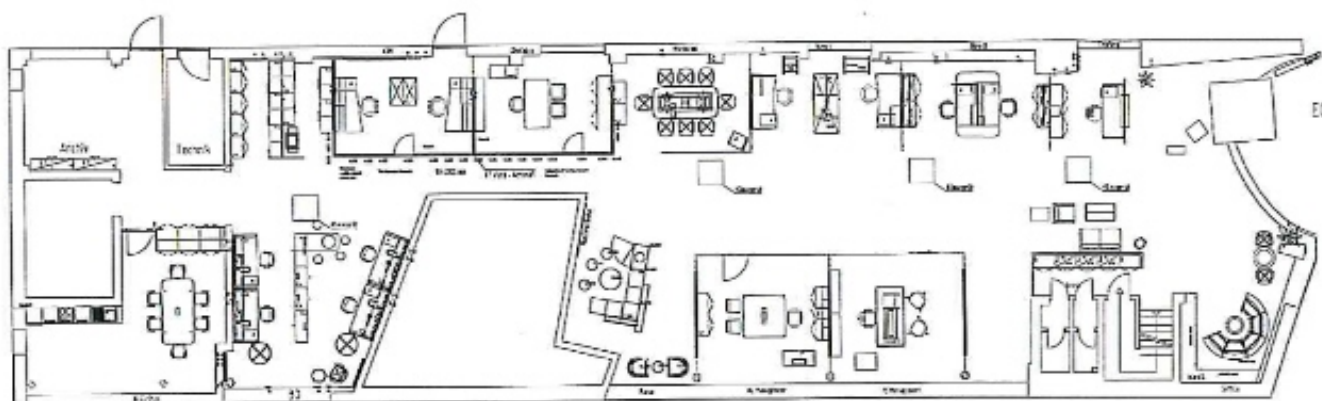












Objektbeschreibung

MARKANTES ECKLOKAL an der gut frequentierten Josefstraße/Ecke Kranzbichler Straße in unmittelbarer Sichtweite von der Mariazeller Straße. Aufgrund der langen Schaufensterfront eignet sich das Lokal bestens für Schau- und Ausstellungszwecke sowie aufgrund der sehr guten Belichtung auch für Büro Zwecke.

Das Lokal ist sehr hochwertig ausgestattet mit Glas-Trennwänden, abgehängte Decke mit Einbauleuchten und Klimaanlage, Teppich- und strapazfähige Gummibeläge.

Die Josefstraße bietet als Geschäftsstraße eine sehr gute Infrastruktur (Banken, Lebensmittel, Apotheke, etc.) aufweist. Zur Vermietung gelangt in diesem architektonisch hervorstechenden Neubau ein Geschäfts-/Bürolokal mit insgesamt 559 m² Nutzfläche, die sich wie folgt aufteilt:

EG : Verkaufsfläche ca. 388 m² mit hochwertigen Glas-Trennwänden in Einzelbüros unterteilt, Lager, Büro, 2 WC mit Waschelegenheit.

1. OG : durch interne Treppe verbunden, Besprechungsraum 41 m², Teeküche, Waschraum und WC. Die Räumlichkeiten sind hochwertig ausgestattet mit Zwischendecke und Einbauleuchten sowie Klimaanlage.

MIETDAUER / KÜNDIGUNGSVERZICHT

Es wird vom Mieter ein Kündigungsverzicht auf Dauer von 3 Jahren erwartet. Der Mietvertrag kann auf langfristige Zeit angeboten werden.

Monatliche Kosten:

Der monatliche Miete in Höhe von ca. EUR 3.620 (zuzüglich 20 % USt.) beinhaltet den Hauptmietzins und die Betriebskosten. Für die Heizung wird ein monatliches Acconto in Höhe von EUR 288,90 vorgeschrieben. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl C bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 87,32 kWh/m².

Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter aufgrund ständiger Geschäftsbeziehung (regelmäßige Zusammenarbeit und wiederkehrende Beauftragung) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

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.



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.