

## Kontakt



### Andreas Käfer

Telefon : **+43 6606542302**  
E-Mail : **anfragen@immo-zeller.at**  
Büro : **Immo-Zeller**  
Adresse : **3100 St. Pölten, Heinrich  
Schneidmadlstr. 15/24**

Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **3663/96**  
Objekt Typ: **Geschäft**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **3100 St. Pölten**  
Ges. Kosten: **€ 8.347,-**  
Verkaufsfläche: **167,00 m<sup>2</sup>**

## Beschreibung

### Innenstadt - Geschäftslokal

Geschäftslokal im Stadtzentrum von St. Pölten

Auf Grund einer Generalsanierung dieses stilvollen Wohn- u. Geschäftshauses, gelangen hier auch komplett sanierte Geschäfts u.- Büroflächen zur Vermietung.

Das Lokal teilt sich wie folgt auf:

Geschäft: ca. 165m<sup>2</sup>

Lager: ca. 16m<sup>2</sup>

Damen WC ca. 4m<sup>2</sup>

Herren WC ca. 4m<sup>2</sup>

Die Lage der Geschäftsräumlichkeiten zeichnet sich auch durch eine optimale Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus, da der Bahnhof nur ca. 5 Gehminuten entfernt ist.

Heizkostenconti sind in der Miete enthalten.

Stromkosten sind in der Miete nicht berücksichtigt und sind vom Mieter an den jeweiligen Energieversorger direkt zu bezahlen.

---

Nettomiete:	€ 6.394,-
USt Miete	€ 1.279,-
Bruttomiete:	€ 7.673,-
Betriebskosten:	€ 475,-
Heizkosten:	€ 135,-
Warmwasser:	€ 64,-
Ges. Kosten:	€ 8.347,-

Kaution: € 25.100,-

---

Verkaufsfläche: 167,00 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche: ca. 190,00 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab: sofort  
 WC: 2  
 Lift: Ja  
 Heizung: Zentralheizung mit Fernwärme  
 Baujahr: ca. 1900  
 Zustand: gut  
 Orientierung: N/O  
 HWB: 165.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 Klasse HWB: E

---

**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Bus; **Lage:** Einkaufsstrasse/-zentrum; **Ausstattung:** Altbau; **Frequenz:** Hohe Fussgängerfrequenz

---





