



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 119021

erstellt am : 28.12.2024

Objekttyp: 33

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:€

Straße: Kremser Gasse

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

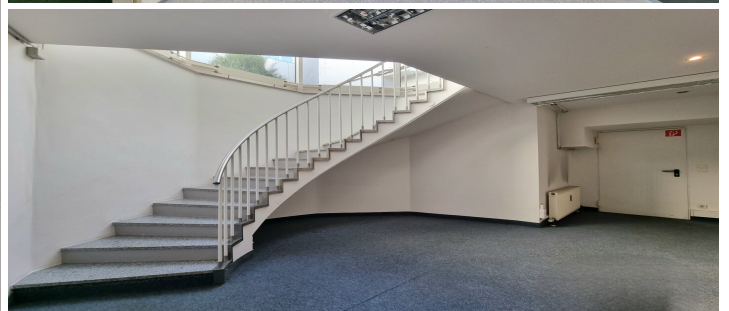
Richard Abdel-Asis

Tel:

r.abdel-asis@immocentral.at

Nutzfläche: 356.44m<sup>2</sup>

**Mehr als nur ein Geschäftslokal: Ob Concept Store,  
Gastro oder Grünoase ? hier ist (fast) alles möglich.**



**Standortbeschreibung / Wirtschaftliches Umfeld:** Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in der Kremser Gasse, nur zwei Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt. In direkter Umgebung sind angesagte Marken, erstklassige Gastronomiebetriebe sowie zahlreiche Dienstleister wie Juristen, Ärzte, Apotheken und Therapeuten ansässig. Das markante Gebäude besticht durch seine prominente Präsenz im Straßenbild und bietet einen optimalen Standort für nationale wie auch internationale Marken.

**Flächenangaben und Barrierefreiheit:** Der Zugang zur Immobilie erfolgt direkt über die Kremser Gasse. Die Gesamtfläche beläuft sich aktuell auf etwa 356,44 m<sup>2</sup>.

**Mietverhältnis:** Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Bitte beachten Sie, dass aufgrund der mieterfreundlichen Ausgestaltung und der erheblichen Investitionen des Vermieters ein Kündungsverzicht seitens des Mieters erforderlich sein kann.

**Mietzinsmischpreis:** Der Mietzins richtet sich nach Art der Nutzung sowie dem vorgesehenen Investitionsumfang und wird im Rahmen eines individuellen Angebots bekannt gegeben.

**Belichtung:** Die großflächigen, bodennahen Fenster und das breite Eingangsportal sorgen für eine helle, einladende und freundliche Atmosphäre in der Geschäftsfläche.

**Deckenhöhe:** Die Deckenhöhe beträgt in den meisten Bereichen des Ladens ca. 2,90 bis 3,30 Meter. In einigen Bereichen erstreckt sie sich auf 3,30 bis 4,35 Meter.

**Außenwerbung:** Die Anbringung von Werbung an der Fassade ist gestattet.

**Barrierefreiheit:** Der Eingangsbereich sowie die Anlieferung über den Zugang zur Kremser Gasse sind ebenerdig und können bei Bedarf individuell angepasst werden.

**Öffnungszeiten:** Seitens des Vermieters bestehen keine Beschränkungen.

**Parksituation & Anbindung:** Aufgrund der herausragenden Lage ist die Fläche einerseits optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Andererseits stehen ausreichend Parkgaragen, Park and Ride Anlagen sowie fußläufig erreichbare Parkplätze zur Verfügung.

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

**Provision:** 3 Bruttomonatsmiete zzgl. USt.

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. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;250m Apotheke &lt;250m Klinik &lt;750m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder

& Schulen Schule &lt;250m Kindergarten &lt;500m Höhere Schule

&lt;250m Universität &lt;1.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei

&lt;250m Einkaufszentrum &lt;250m Sonstige Bank &lt;250m Geldautomat

&lt;250m Polizei &lt;250m Post &lt;250m Verkehr Bus &lt;250m Bahnhof

&lt;250m Autobahnanschluss &lt;3.000m Flughafen &lt;6.000m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 356.44m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befeuerung: Fern,Wasser-Elektro,

hwbwert: 68.59m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.75m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Abdel-Asis

E-Mail: r.abdel-asis@immocentral.at