

Inserat ID: 139562

erstellt am : 27.03.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1059.28€

Straße:

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

Nutzfläche: 89.97m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Nicole Urbanek

Tel: 0664/ 424 3829

n.urbanek@immocentral.at

**Der perfekte Startpunkt: Ihr Lokal für eine erfolgreiche Selbständigkeit!**



Standortbeschreibung / wirtschaftliches Umfeld: Das gegenständliche Objekt befindet sich im Ortszentrum von Unterwagram und ist an das hochrangige Verkehrsnetz hervorragend angeschlossen. Namhafte Einkaufsmöglichkeiten wie SPAR , zahlreiche Dienstleister, wie Ärzte, eine Apotheke und Gastronomiebetriebe sind in unmittelbarer Nähe Ihre Nachbarn.

Nutzfläche: ca. 89,97 m<sup>2</sup>, unbefristet zu mieten

Gesamtmiete: ? 1.165,22 inkl. BK, USt

Das Geschäftslokal teilt sich wie folgt auf: einen großzügigen Verkaufsraum, einen separaten, geräumigen Büroraum sowie zwei Nebenräume, ein WC und ein Badezimmer.

Stockwerkslage/Aufzug: EG / NEIN

beziehbar ab voraussichtlich: Nach Vereinbarung

Ausstattung: Laminat und Fliesenböden, moderne Innentüren

Kaution: ? 6.600,00

Provision: 2 Bruttomonatsmieten zzgl.USt

Parksituation: Gebührenfrei in der Unter-Wagramer Straße.

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 / EntfernungGesundheitArzt  
&lt;500mApotheke &lt;500mKlinik &lt;2.000mKrankenhaus &lt;2.000mKinder  
& SchulenSchule &lt;1.500mKindergarten &lt;1.500mHöhere Schule  
&lt;2.000mUniversität &lt;2.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei  
&lt;2.000mEinkaufszentrum &lt;1.500mSonstigeBank &lt;500mGeldautomat  
&lt;1.500mPolizei &lt;1.500mPost &lt;1.500mVerkehrBus  
&lt;500mAutobahnanschluss &lt;1.500mBahnhof &lt;2.000mFlughafen  
&lt;7.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 89.97m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hbwwert: 234m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeeklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1059.28€

Kaution: 6600€

Nebenkosten: 338.46€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nicole

Nachname: Urbanek

Tel.: 0664/ 424 3829

E-Mail: n.urbanek@immocentral.at