Attraktives Geschäftslokal/Büro (teilbar) in bester Lage inkl. 6 Parkplätzen im Eigentum - 510m² Nutzfläche

Objektnummer: 8056/43

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	510,00 m²
WC:	1
Stellplätze:	6
Kaufpreis:	320.000,00 €
Kaufpreis / m²:	627,45 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michael Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten

T +43 676 540 14 51
H +43 676 540 14 51

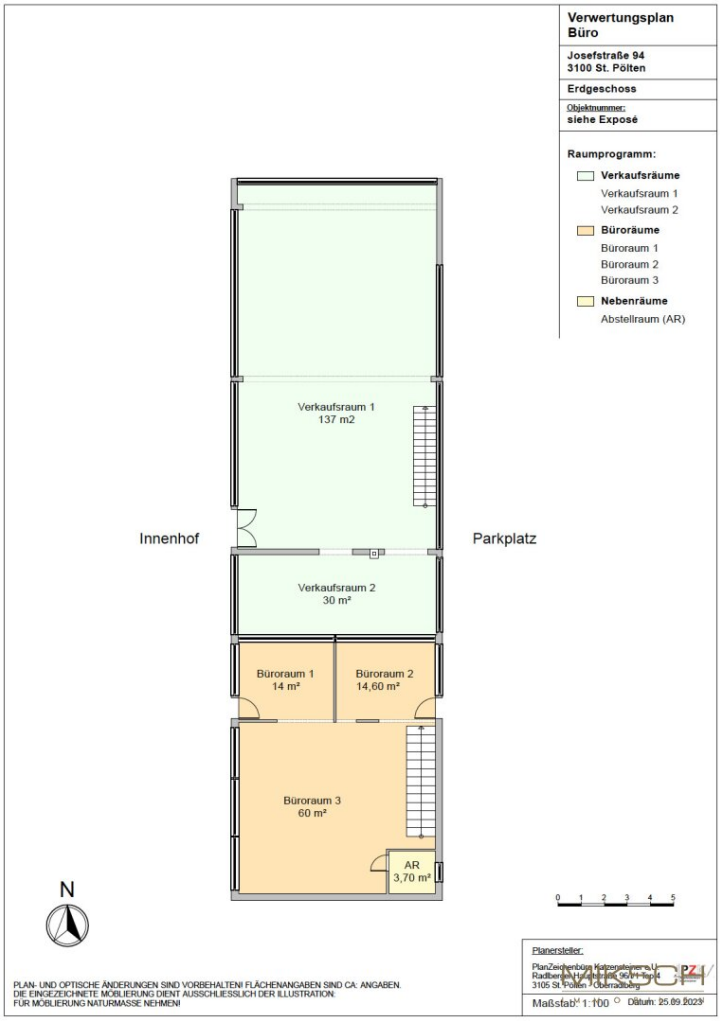
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

ZU
KAUFEN
MIKSCH
IMMOBILIEN
miksch-immobilien.at
0660 255 99 01
0676 540 14 51
MIKSCH

ZU
KAUFEN
MIKSCH
IMMOBILIEN

MIKSCH
IMMOBILIEN
ZWISCHENLAGER?
WWW.STOREBOX.AT
0677 61 83 43 11
ZU
KAUFEN


Verwertungsplan
Büro
Josefstraße 94
3100 St. Pölten
Erdgeschoss
Objektnummer:
siehe Exposé
Raumprogramm:
Verkaufsräume
Verkaufsraum 1
Verkaufsraum 2
Büroräume
Büroraum 1
Büroraum 2
Büroraum 3
Nebenräume
Abstellraum (AR)
Verkaufsraum 1
137 m2
Innenhof
Parkplatz
Verkaufsraum 2
30 m²
Büroraum 1
14 m²
Büroraum 2
14,60 m²
Büroraum 3
60 m²
AR
3,70 m²
N
0 1 2 3 4 5
PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN.
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION.
FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!
Planersteller:
Maßstab: 1:100
Datum: 25.09.2023

ZU
KAUFEN

Verwertungsplan Büro

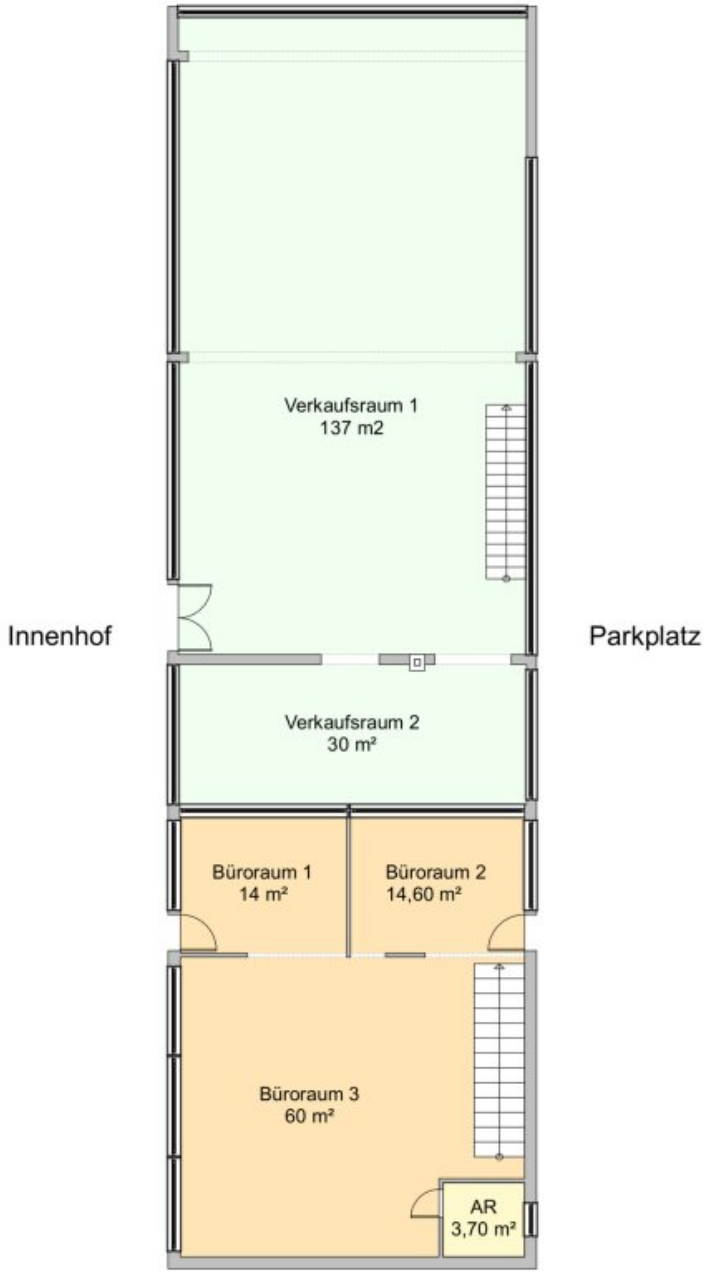
Josefstraße 94
3100 St. Pölten

Erdgeschoss

Objektnummer:
siehe Exposé

Raumprogramm:

- **Verkaufsräume**
  - Verkaufsraum 1
  - Verkaufsraum 2
- **Büroräume**
  - Büroraum 1
  - Büroraum 2
  - Büroraum 3
- **Nebenräume**
  - Abstellraum (AR)



N

0 1 2 3 4 5

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA: ANGABEN.
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION:
FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Planersteller:
PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/M-Top 4
3105 St. Pölten - Oberradlberg

Maßstab: 1:100 ○ Datum: 25.09.2023

Verwertungsplan Büro

Josefstraße 94
3100 St. Pölten

Kellergeschoss

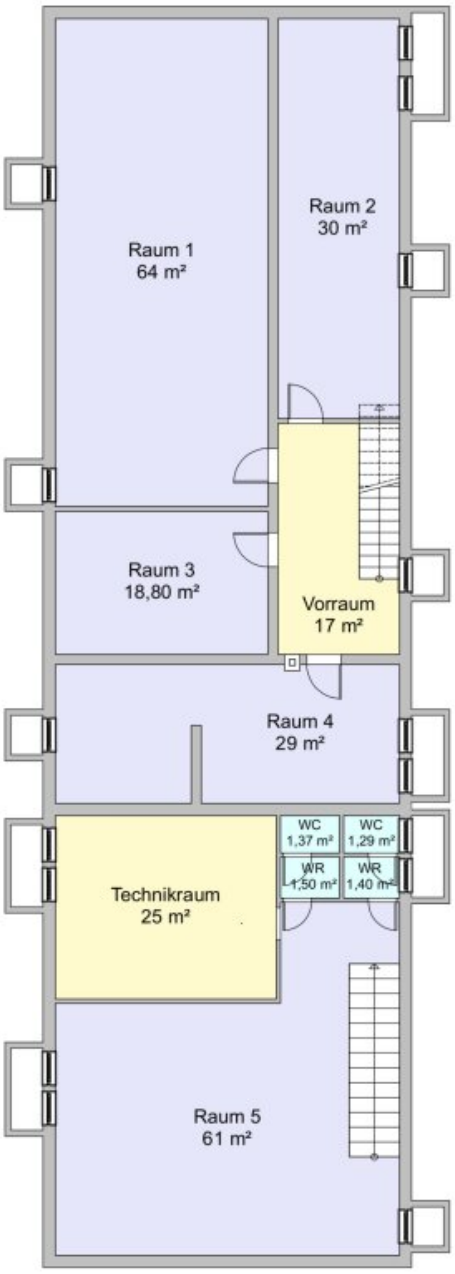
Objektnummer:
siehe Exposé

Raumprogramm:

Räume
- Raum 1
- Raum 2
- Raum 3
- Raum 4
- Raum 5

Nebenräume
- Vorraum
- Technikraum

Sanitärräume
- WC
- WC
- Waschraum (WR)
- Waschraum (WR)



N

0 1 2 3 4 5

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN.
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION:
FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Planersteller:
PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/M-Top 4
3105 St. Pölten - Oberradlberg

Maßstab: 1:100 ○ Datum: 25.09.2023

Objektbeschreibung

Attraktive Geschäftsfläche in Bestlage St. Pöltens - Vielseitig und Flexibel!

Willkommen zu einer einzigartigen Geschäftsfläche in ausgezeichneter Lage von St. Pölten. Diese Gewerbefläche erstreckt sich über großzügige 510m² und bietet vielfältige Möglichkeiten für Ihr Geschäftskonzept.

Hier sind einige Highlights:

- **Flächenflexibilität:** Die Fläche ist teilbar, um Ihren individuellen Anforderungen gerecht zu werden. Perfekt für verschiedenste Geschäftsmodelle oder Raumaufteilungen.

- **6 Inkludierte Parkplätze:** Mit sechs Parkplätzen direkt am Gebäude können Kunden und Mitarbeiter problemlos parken, was die Zugänglichkeit und den Komfort erhöht.

- **Hervorragende Verkehrsanbindung:** Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an Verkehrswege und öffentliche Verkehrsmittel, was die Erreichbarkeit für Kunden und Lieferanten erleichtert.

- **Große Glasflächen:** Diese bieten eine ideale Möglichkeit für Schaufensterpräsentationen, die maximale Sichtbarkeit und Attraktivität bieten. Zusätzlich können sie für Umbauten, wie beispielsweise den Einbau eines Rolltors für reibungslose Anlieferungen, genutzt werden.

Zusätzliche Erträge werden wie folgt lukreiert:

- Standgebühr für 2 Snackautomaten - 400€ netto p.M.

- 6 PKW Stellplätze sind für gesamt 250€ netto vermietet (1 Monat Kündigungsfrist)

Ob für Einzelhandel, Büros, Dienstleistungen oder andere gewerbliche Aktivitäten – diese Fläche bietet eine herausragende Gelegenheit, Ihr Unternehmen zu etablieren oder zu erweitern.

Zudem ist die Verkehrsanbindung dank Bus und Bahnhof optimal. In unmittelbarer Nähe finden

Sie alles, was Sie brauchen: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Höhere Schule, Supermarkt und Bäckerei.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <500m
Universität <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap