Innenstadt Geschäftslokal I ca. 324,58 m² I individuell gestaltbar I perfekte Lage inkl. Grünflächen

Objektnummer: 8056/64

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1900
Zustand:	Rohbau
Alter:	Altbau
Bürofläche:	324,58 m²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 165,18 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaltmiete (netto)	3.000,00 €
Kaltmiete	3.790,00 €
Miete / m²	9,24 €
Betriebskosten:	790,00 €
Heizkosten:	390,00 €
USt.:	836,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michael Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten

BMZ

TRACHTENWELT

TRACHTEN WELT

MIKSCH
IMMOBILIEN

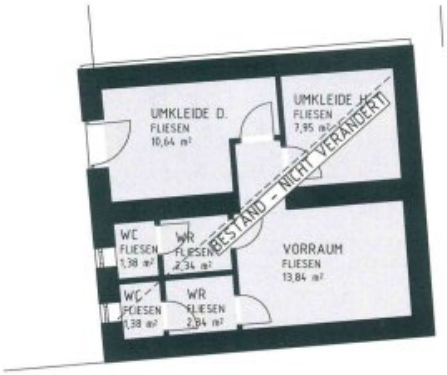
MIKSCH
IMMOBILIEN

Stadthaus Marktgasse-Kremsergasse St. Pölten

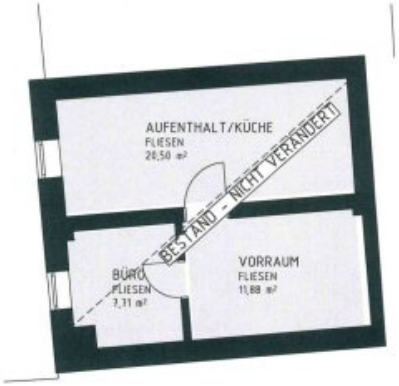
MIKSCH IMMOBILIEN

324,58 m² Bürofläche
81,49 m² Gartenfläche

ERDGESCHOSS



BÜROTURM 2.OG



BÜROTURM 1.OG

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Bahnhofsstraße 4/4 3240 Mank
Gumpendorfer Straße 109/12 1060 Wien
M +43 676 949 09 46
T +43 2755 20 116
E office@dolfuss.eu
I www.dolfuss.eu

BÜRO
04.11.2019

DOLJ FUSS ARCHITEKT

Objektbeschreibung

- 324,58 m²
- perfekte Lage in der Innenstadt von St. Pölten
- individuell gestaltbar
- Raumaufteilung je nach Wunsch & Bedürfnis
- ideal für Büro- & Gewerbe aller Art
- nur wenige Meter bis zum Rathausplatz

Sie sind auf der Suche nach dem perfekten Standort für Ihr Büro oder Ihr Gewerbe in St. Pölten? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese Immobilie befindet sich in einer sehr begehrten Lage und bietet Ihnen zahlreiche Vorteile, die Sie nicht verpassen sollten.

Die geräumige Geschäftsfläche, befindet sich derzeit in einem Rohbau-Zustand und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, alles ganz nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten. Hier besteht die seltene Möglichkeit sowohl in der Raumaufteilung als auch im Innendesign alles perfekt auf Ihr Unternehmen abzustimmen und somit den idealen Arbeitsplatz zu schaffen.

Die Immobilie besticht nicht nur durch ihre großzügige Fläche von insgesamt 324 m², sondern auch durch ihre hochwertige Bauweise aus massivem Ziegel. Dadurch ist sie nicht nur besonders robust und langlebig, sondern auch energieeffizient und somit auch kostensparend. Die wunderschönen großen Glasflächen sorgen für eine optimale Belichtung und viel Tageslicht.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind 2 direkt begehbare Gärten, die Ihnen als Bonus eine kleine grüne Oase inmitten der Stadt bieten. Hier können Sie sich in den Pausen

entspannen oder auch Besprechungen und Meetings im Freien abhalten. Eine Möglichkeit, die nicht viele Geschäftsräumlichkeiten in Innenstadtlagen bieten können.

Die Verkehrsanbindung ist hier optimal. Die Bushaltestelle und auch der Hauptbahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt. Somit ist eine bequeme Anreise für Mitarbeiter und Kunden gewährleistet. Auch mehrere Parkgaragen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch in der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Mehrere Arztpraxen, eine Apotheke, eine Schule, ein Kindergarten, eine Höhere Schule, ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sowie zahlreiche Geschäfte aller Art befinden sich in unmittelbarer Nähe. Somit können Sie auch in kurzen Pausen alle Erledigungen bewerkstelligen, ohne lange Wege zurücklegen zu müssen. Durch die vielen unterschiedlich vertretenen Gewerbe in St. Pöltens Innenstadt ist hier auch für eine große Kundenfrequenz und Laufkundschaft gesorgt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Nutzen Sie die Chance, Ihren Traumarbeitsplatz in St. Pölten zu selbst zu gestalten und profitieren Sie von der idealen Lage, der hochwertigen Bauweise und dem grünen Garten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap