

**Moderne(s) Büro/Praxis | Innenstadtlage | Lift | 267m² |
Tiefgarage**



BÜRO

INFOS AUF ANFRAGE

ZU MIETEN

misch-immobilien.at

MISCH

Objektnummer: 8056/94

Eine Immobilie von Misch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Büro / Praxis |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3100 St. Pölten |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Nutzfläche: | 266,85 m ² |
| Bürofläche: | 266,85 m ² |
| Zimmer: | 8 |
| WC: | 3 |
| Heizwärmebedarf: | B 7,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,92 |
| Kaltmiete (netto) | 9,70 € |
| Kaltmiete | 12,10 € |
| Miete / m² | 9,70 € |
| Betriebskosten: | 2,40 € |
| Provisionsangabe: | |

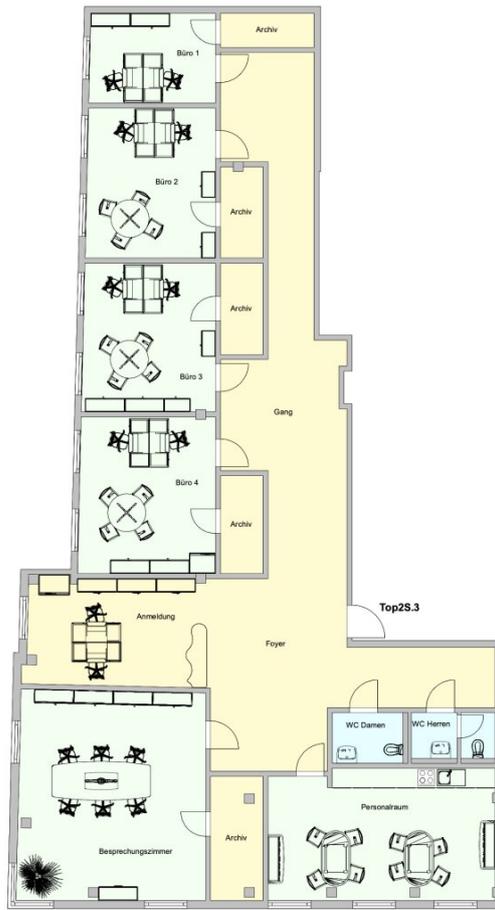
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Denise Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 St.Pölten



**Verwertungsplan
Büro**

Büoräume in
3100 St. Pölten
2. Obergeschoss
Top 2S.3

Nutzfläche:
ca. 263,78 m²



SCHEMATISCHE GRUNDRISSESKIZZE
PLAN- UND OPTISCHE ANDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND
CA.-ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MOBILIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION.
FÜR MOBILIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

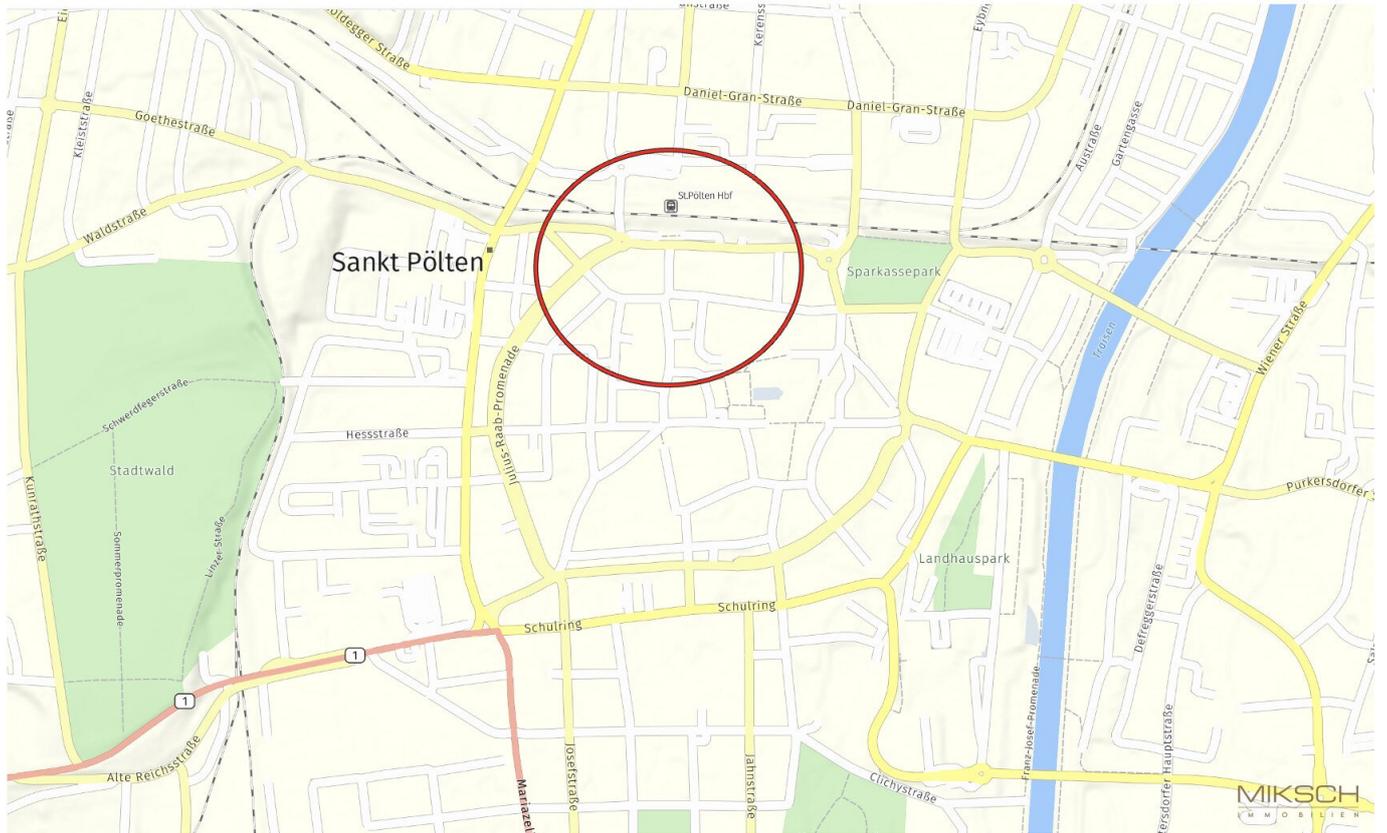
Planersteller:
PlanZercher-Büro Kitzsteinner & U.
Raabinger Hauptstraße 98/111 Top 4
3109 St. Pölten - Obererdberg
Maßstab: 1:100 Format: A3
Datum: 29.08.2024 I E N











Barocke Innenstadt

Die Innenstadt von St. Pölten bietet überaus schöne Architektur, historische Plätze und wunderschöne Ausblicke in den malerischen Stadtpark.



Zahlreiche Freizeit-, Sport- & Erholungsmöglichkeiten.



Klangum

Der Klangum in St. Pölten ist ein modernes Musikzentrum, das die lokale Musikszene fördert und internationale Künstler anlockt.



MUSEUM NIEDERÖSTERREICH

Das Museum Niederösterreich ist ein Ort der Begegnung und der Entdeckung der Geschichte der Region.



V&Z

Ein einzigartiges Zentrum für Kunst, Kultur und Kreativität in der Region.



FESTSPIELHAUS

Ein herausragendes Schauspielhaus für internationale Theater und zeitgenössische Musik.



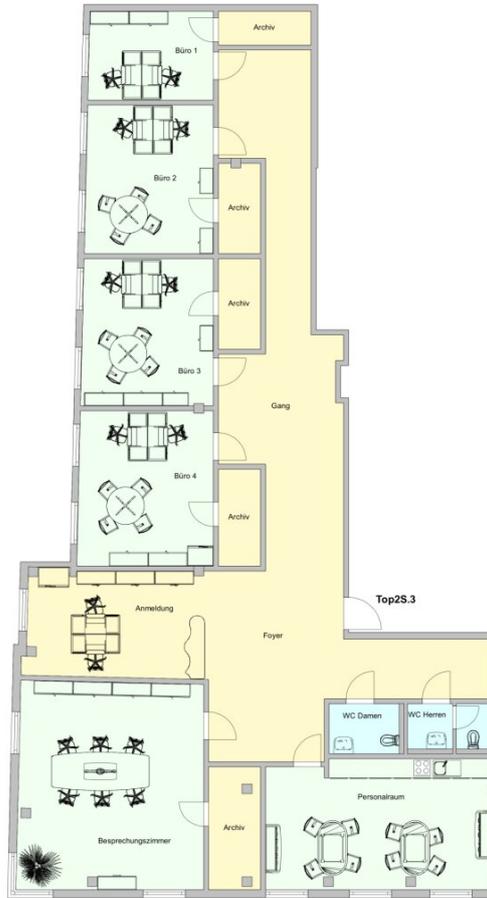
MIKRO MOBILIER

**Verwertungsplan
Büro**

Büronäume in
3100 St. Pölten

2. Obergeschoss
Top 25.3

Bruttofläche:
ca. 263,78 m²



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

Planersteller:
PlanZentrum Katzensteiner & U.
Rudolfsberger Hauptstrasse 96/1/1 Top 4
3105 St. Pölten - Obermauberg
Maßstab: 1:100
Datum: 29.08.2024



Objektbeschreibung

Key facts:

- *Neubau*
- *Zentrale Innenstadtlage*
- *Barrierefrei (Aufzug)*
- *Tiefgarage mit 150 Stellplätzen*
- *Optimal geeignet für Büro oder Praxis*
- *8 Zimmer*
- *267m²*
- *Behindertengerecht*

Diese moderne Büro- oder Praxisfläche befindet sich in einem neu errichteten Gebäude auf der zweiten Etage und bietet insgesamt 8 Zimmer. Mit einer großzügigen Fläche von 267 m² ist sie ideal für Unternehmen, die Wert auf ein professionelles und einladendes Umfeld legen.

Die Räumlichkeiten sind bereits mit einer Teeküche sowie behindertengerechten Sanitäreinrichtungen ausgestattet und verfügen über einen außenliegenden Sonnenschutz auf der Westseite. Alle innenliegenden Räume sind belüftet, was zu einem angenehmen Raumklima beiträgt.

Dank der großen Fensterfronten wird eine helle und freundliche Arbeitsatmosphäre geschaffen, und der beeindruckende Ausblick über die Dächer der St. Pöltener Innenstadt verleiht den Räumen zusätzlichen Charme.

Ein besonderes Plus dieser Immobilie sind die 150 verfügbaren Tiefgaragen Stellplätze, die

Ihnen und Ihren Kunden jederzeit ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Die exzellente Verkehrsanbindung durch die Nähe zum Hauptbahnhof, der nur wenige Gehminuten entfernt liegt, unterstreicht die Attraktivität dieses Standorts.

In direkter Umgebung finden Sie zahlreiche Annehmlichkeiten wie Restaurants, Lebensmittelgeschäfte, Drogerien, eine Arztpraxis, eine Apotheke und ein Einkaufszentrum, die den Arbeitsalltag zusätzlich bereichern.

Mit ihrer zentralen Lage, der hochwertigen Ausstattung und der erstklassigen Infrastruktur ist diese Immobilie der perfekte Standort für Ihr Unternehmen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie näher zu bringen und Sie bei der Realisierung Ihrer beruflichen Pläne zu unterstützen.

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

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

Universität <1.000m

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