

## Neubau EG | 150m<sup>2</sup> | Top-Lage | inkl. Stellplätze



**Objektnummer: 8056/97**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>                 | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 3100 St. Pölten       |
| <b>Baujahr:</b>              | 2024                  |
| <b>Zustand:</b>              | Neuwertig             |
| <b>Alter:</b>                | Neubau                |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 150,00 m <sup>2</sup> |
| <b>WC:</b>                   | 2                     |
| <b>Stellplätze:</b>          | 15                    |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 13,50 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                       |

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Miksch

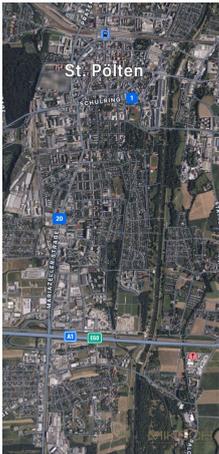
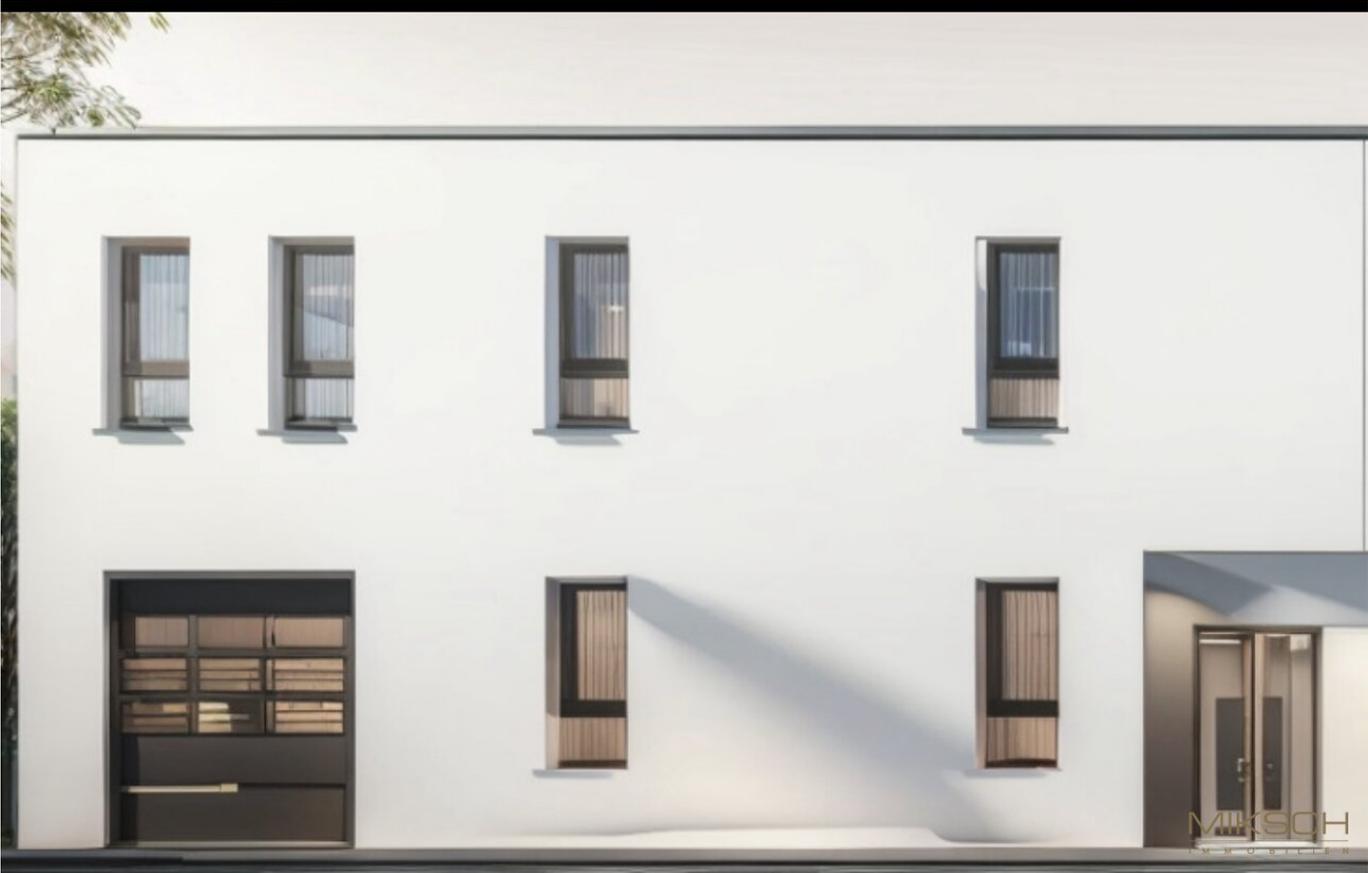
Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

T +43 676 540 14 51

H +43 676 540 14 51

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# Objektbeschreibung

## Key Facts:

- Neubau
- ca. 150m<sup>2</sup> (EG)
- barrierefrei
- Stellplätze inkl.
- gewerbliche Nutzung (Geschäftslokal/Büro/Praxis etc.)
- optimale Lage mit hoher Verkehrsfrequenz (Nähe PVZ)
- individuelle Gestaltung möglich

In ausgezeichneter Lage in St. Pölten befindet sich dieses neu errichtete Gebäude zur gewerblichen Nutzung.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 600m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen (barrierefrei) lassen sich Ihre individuellen Wünsche optimal realisieren.

Das neu errichtete Gebäude verfügt über alle notwendigen Anschlüsse und Einrichtungen für verschiedenste Branchen und Geschäftsfelder.

Die großzügige Fläche bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Entfaltung Ihres Unternehmens. Ob als Produktionsstätte, Büro/Praxis- oder Lagerfläche.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür und ermöglicht somit eine bequeme Anreise für Ihre Mitarbeiter und Kunden. Auch die Autobahn (A1 SÜD & S33 OST) ist in wenigen Minuten erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das PVZ, eine Apotheke, Gastronomie sowie ein Supermarkt.

Die Immobilie eignet sich somit ideal für Unternehmen, die eine zentrale Lage sowie eine moderne, großzügige Fläche suchen.

Wir erstellen Ihnen gerne Ihr individuelles Angebot inkl. Flächenanpassung. Informieren Sie uns noch heute über Ihre Wünsche.

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 <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.500m  
Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap