

**Attraktive Gewerbeimmobilie im BUSINESS CAMPUS St.
Pölten Süd - Büros, Hallen, Lagerflächen | Top Lage**



Objektnummer: 8056/91

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	350,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaltmiete (netto)	9,50 €
Kaltmiete	9,50 €
Miete / m²	9,50 €
Infos zu Preis:	

Nettomiete € 9,50/m² BK netto € 2,00/m² HK Strom zzgl. gesetzlicher USt.

Provisionsangabe:

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten























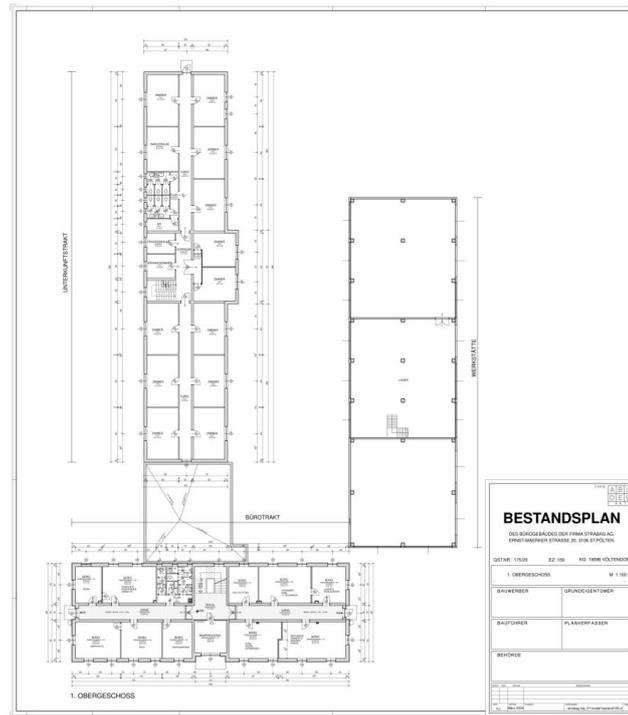
MIKSCH
IMMOBILIEN

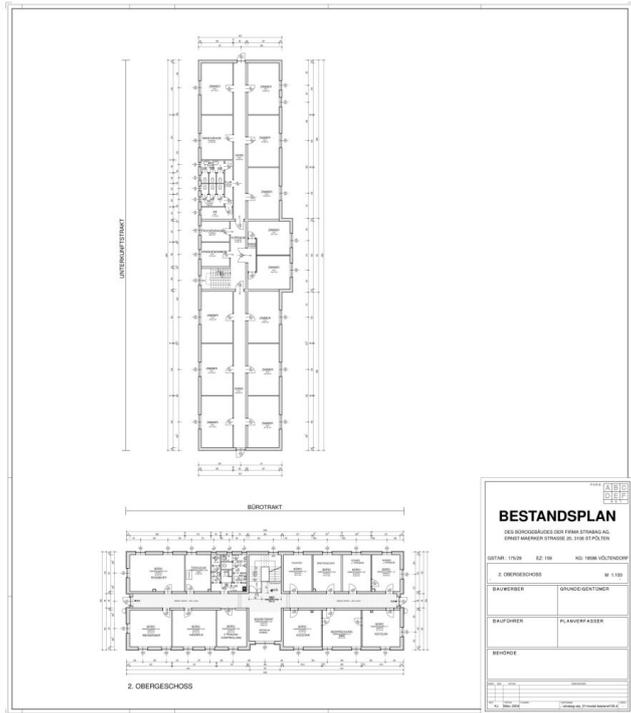


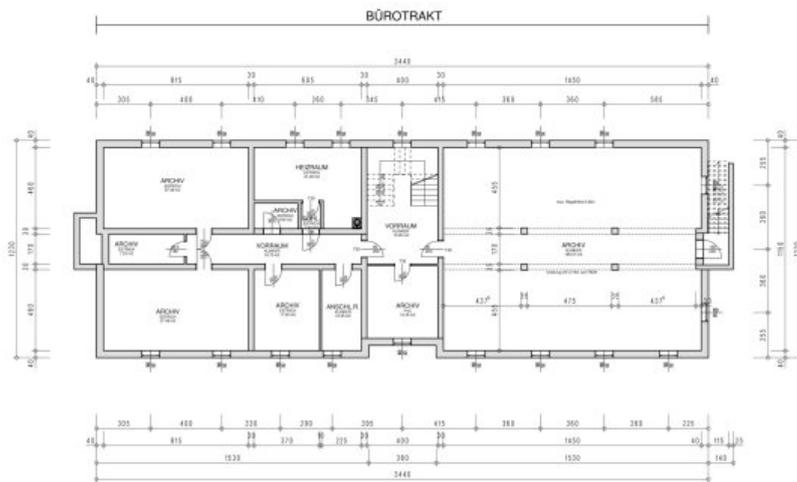
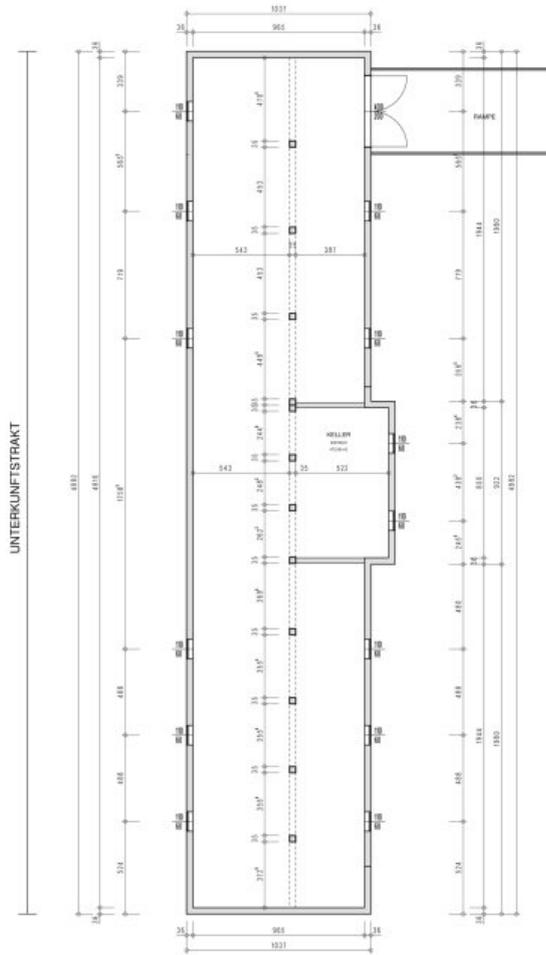




A graphic advertisement for office rental. It features a QR code in the top left corner. The main text reads 'BÜRO' in large, bold, black letters. Below it, a blue banner contains the text 'INFOS AUF ANFRAGE'. At the bottom, the text 'ZU MIETEN' is written in large, white, bold letters. The background is a stylized line drawing of an office interior with desks, chairs, and a meeting table. The website address 'misch-immobilien.at' is printed at the bottom right.







BESTANDSPLAN

DES BÜROGEBÄUDES DER FIRMA STRABAG AG,
ERNST-MAERKER STRASSE 20, 3105 ST.PÖLTEN

GST.NR.: 175/29 EZ: 159 KG: 19596 VÖLTENDORF

KELLERGESCHOSS M 1:100

BAUWERBER GRUNDEIGENTÜMER

BAUFÜHRER PLANVERFASSER

BEHÖRDE

MIKSCH

Architectural firm logo and name.

Objektbeschreibung

Modernisierte Büro- und Hallenflächen in St. Pölten – Flexibel und perfekt angebunden

Flächenangebot:

Hier finden Sie genau die Fläche, die zu Ihrem Unternehmen passt:

- Büroflächen: von **25 m² bis 2.750 m²** zur Anmietung verfügbar
- Hauptmietzins für Hallenflächen: **5,50 EUR/m² netto**
- Hauptmietzins für Büroflächen: **9,50 EUR/m² netto**
- Betriebskosten: **2,10 EUR/m² netto**
- Heizkosten: **1,00 EUR/m² netto**
- zzgl. 20 % USt.

Willkommen in Ihrem neuen Büro:

Dieses kürzlich modernisierte Bürogebäude bietet nicht nur eine **ideale Lage**, sondern auch alle Annehmlichkeiten, die Sie für produktives Arbeiten benötigen.

Highlights der Immobilie:

- **Modernisiertes Ambiente:** Helle, freundliche Räume dank frisch gestrichener Wände und hochwertiger Bodenbeläge aus Fliesen und Teppich.
- **Technisch top ausgestattet:** DV-/EDV-Verkabelung ist bereits vorhanden.
- **Hervorragende Infrastruktur:** Behindertengerechte WCs im Erdgeschoss, WC-Anlagen auf allen Stockwerken (EG, OG1, OG2) sowie eine vorbereitete Dusche

für Radfahrer.

- **Großzügige Parkmöglichkeiten:** Ein großer Parkplatz sorgt für ausreichend Stellplätze für Sie, Ihre Mitarbeiter und Kunden.

Beste Verkehrsanbindung:

Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zur **Autobahnabfahrt A1 – St. Pölten Süd** sowie der Mariazellerstraße. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und sorgt für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Nachhaltig und hochwertig:

Das Bürogebäude wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine gedämmte Außenfassade – ideal für ein nachhaltiges und energieeffizientes Arbeiten.

Ihr neuer Standort:

Überzeugen Sie sich selbst von der erstklassigen Lage und Ausstattung: [Standort anzeigen](#).

Überzeugen Sie sich vor Ort:

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie die Möglichkeiten dieser Immobilie. Unsere Mieter schätzen die hohe Qualität, Nachhaltigkeit und Zuverlässigkeit, die wir bieten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <3.500m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <2.500m
Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap