Innovatives Bürogebäude | ATC Businesspark St. Pölten-Nord

Objektnummer: 8056/116

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mostviertelstraße 3-5
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	320,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,75
Kaltmiete (netto)	4.640,00 €
Kaltmiete	4.640,00 €
Miete / m²	14,50 €
USt.:	928,00 €

Provisionsangabe:

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

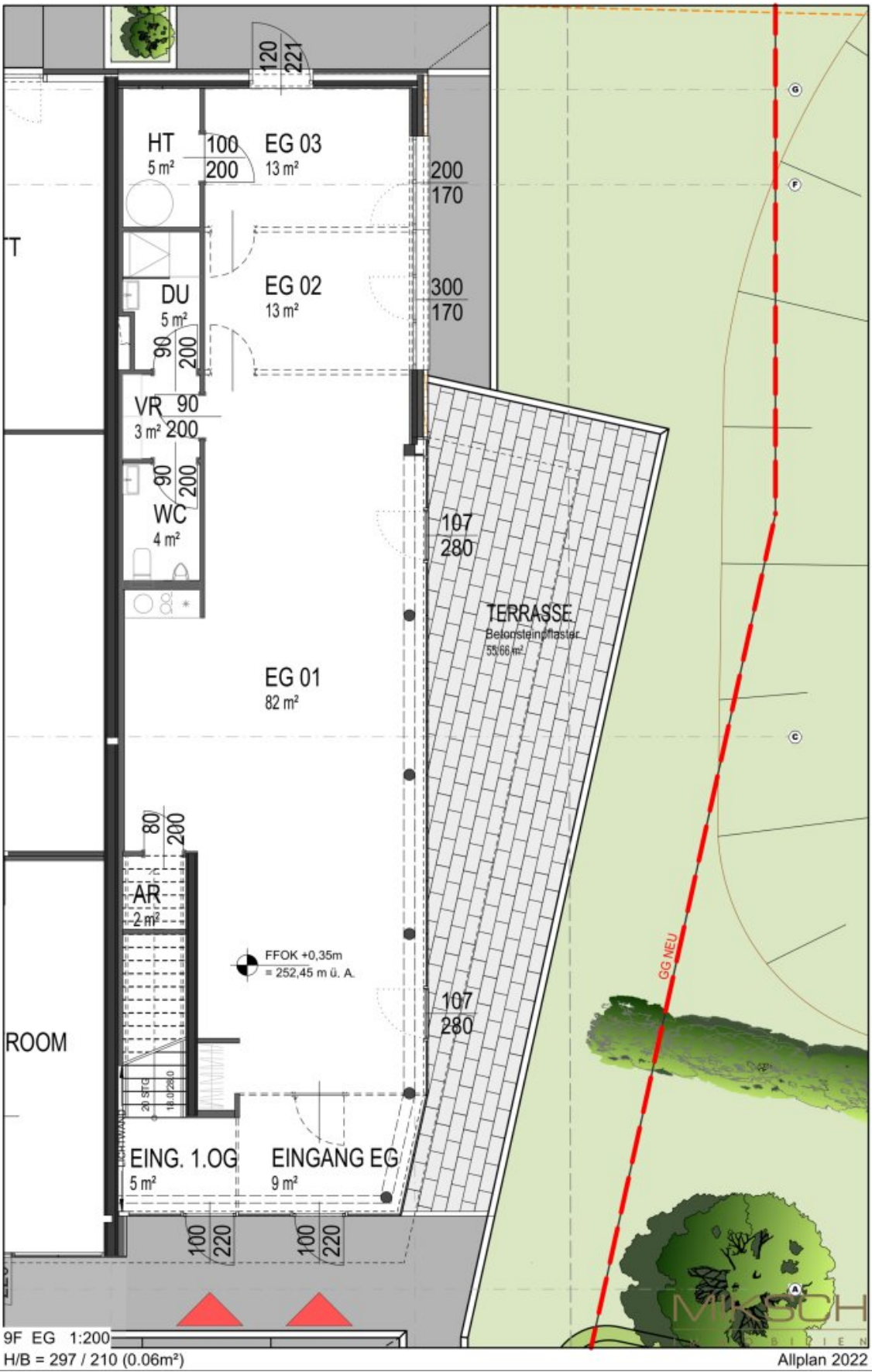
Michael Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten

T +43 676 540 14 51

Loesdau

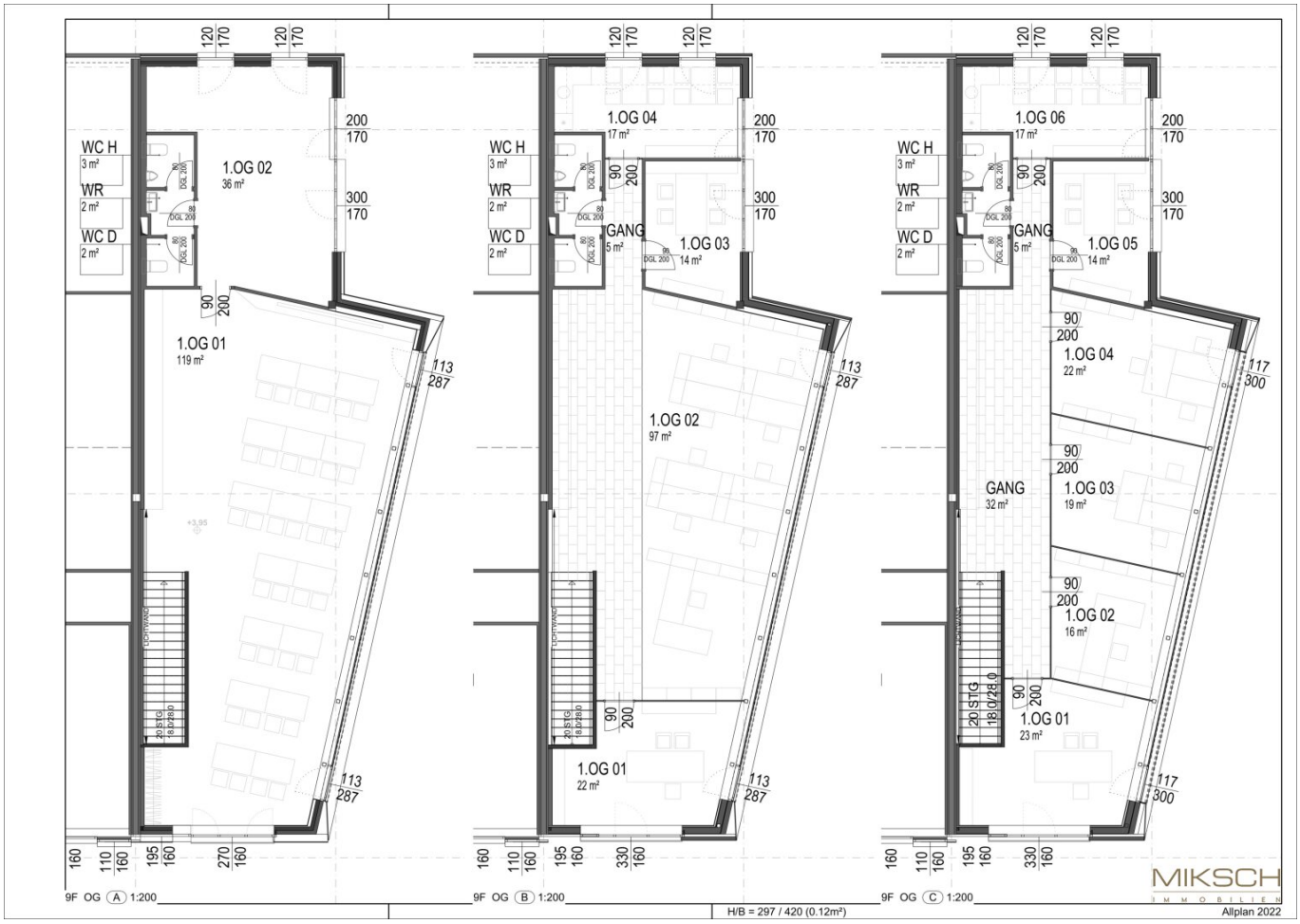
ZU MIETEN
320 m²
NORIS
Loesdau
3P SERVICES
HILTI
WÜTSCHNER
WURTH
KÄRCHER



9F EG 1:200

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2022


WC H
3 m²
WR
2 m²
WC D
2 m²
1.OG 02
36 m²
1.OG 01
119 m²
9F OG A 1:200
1.OG 04
17 m²
GANG
5 m²
1.OG 03
14 m²
1.OG 02
97 m²
1.OG 01
22 m²
9F OG B 1:200
1.OG 06
17 m²
1.OG 05
14 m²
1.OG 04
22 m²
GANG
32 m²
1.OG 03
19 m²
1.OG 02
16 m²
1.OG 01
23 m²
9F OG C 1:200
MIKSCH
IMMOBILIEN
H/B = 297 / 420 (0.12m²)
Allplan 2022

Objektbeschreibung

Nachhaltiges Bürogebäude in Top-Lage

Dieses Bürogebäude besticht durch seine außergewöhnlich hochwertige und nachhaltige Niedrigenergie-Bauweise. Der Bau wurde in einer modernen Vollholzstruktur ausgeführt, wobei auch die Außenfassade in nachhaltiger, verkohlter Holzoberfläche gestaltet ist.

Das 320 m² große Betriebsgebäude kann **gesamt oder geschossweise gemietet werden**:

- Erdgeschoss: 150 m²
- Obergeschoss: 170 m²

Die Vermietung erfolgt befristet.

Nutzen Sie die flexible Gestaltungsmöglichkeit und passen Sie die Räume nach Ihren Wünschen & Bedürfnissen an. Ob offenes Großraumbüro, Einzelbüros, Besprechungsräume oder Arztpraxis – in dieser nachhaltigen und hochmodernen Gewerbeimmobilie finden Sie den perfekten Raum, um Ihre Ideen zu verwirklichen. Nutzen Sie die außergewöhnliche Architektur und Technik, um Ihre Zukunft erfolgreich zu gestalten..

Im EG befindet sich eine Terrasse zur Teichanlage welche zusätzliche Annehmlichkeiten bietet.

Innovative Energietechnik und Komfort

Die technologische Ausstattung entspricht dem neuesten Stand der Technik und sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Nutzung. Die Beheizung und Kühlung des gesamten Objektes sowie der benachbarten Gebäude im ATC-Business-Park erfolgt klimaschonend und betriebskostenfreundlich durch eine zentrale Wasser-Wasser-Wärmepumpenanlage, die im zentralen Haustechnikraum integriert ist. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach rundet das nachhaltige Energiekonzept ab. Profitieren Sie von den niedrigen Energiekosten!

Optimale Arbeitsumgebung

Das Gebäude bietet eine herausragende Raumakustik und ein angenehmes Raumgefühl. Dank modernster Schall- und Sonnenschutzverglasung sind die Arbeitsräume optimal vor Lärm, Wärme und Lichteinfall geschützt. Je nach Bedarf können die Zwischendecken in Akustikausführung gestaltet werden, die Böden sind größtenteils mit hochwertigen

Gerfloor-Akustik-Teppichen ausgestattet, und die Akustikverglasung zur Autobahn sorgt für zusätzliche Ruhe.

Barrierefreiheit und Komfort

Sowohl im EG als auch im OG befinden sich WC-Anlagen. Vorbereitet ist auch eine kleine Dusche, die besonders für Radfahrer von Vorteil ist. Im EG befindet sich zusätzlich ein barrierefreies, behindertentaugliches WC.

Moderne Infrastruktur und Mobilität

Das Gebäude bietet ausreichend Parkplätze rundum. Eine öffentliche Elektro-Schnellladestation mit Kreditkartenabrechnung ist bereits installiert. Zudem können je nach Mieterwunsch eigene 11kW-Wallbox-Lader direkt am Objekt eingebaut werden. Die Glasfaseranbindung im Gebäude sorgt für höchste Internetgeschwindigkeiten.

Nachhaltige Grünflächen

Die Außenanlage beeindruckt mit großzügigen Grünflächen, die mit Bienenbäumen und Blütensträuchern bepflanzt sind, um die Biodiversität zu fördern. Asphaltflächen wurden bewusst minimiert, und die Parkplätze vor dem Teich sind nicht versiegelt, um die Umwelt zu schonen.

Top Lage und hervorragende Erreichbarkeit

Das Bürogebäude befindet sich in einer ausgezeichneten Lage direkt an der Autobahnabfahrt S33 St. Pölten-Nord, mit einer öffentlichen Busstation direkt vor der Tür. Der Bahnhof ist in etwa 15 Minuten erreichbar.

Starke Unternehmensgemeinschaft

Neben namhaften Unternehmen wie Würth, Hilti, Kärcher, Wütschner, Schachermayer, Cube, 3P-Services und Design-Your-Drink haben sich auch Loesdau-Pferdesport und Noris Feuerschutz als direkte Nachbarn angesiedelt.

Unsere Mieter schätzen nicht nur die hohe Qualität und Nachhaltigkeit des Gebäudes, sondern auch die zuverlässige und langfristige Zusammenarbeit.

Verpassen Sie nicht die Chance, Teil dieser einzigartigen Unternehmensgemeinschaft zu werden!

Weitere Vorteile:

- Lager mit direktem Büroanschluss möglich

- Elektroparkplätze
- Parkplätze direkt vor der Tür
- Für jegliche Art von Gewerbe geeignet
- Ideal für Start-ups aufgrund moderner Infrastruktur
- Namhafte Unternehmen in direkter Nachbarschaft
- Nahversorger / Gastronomie in unmittelbarer Nähe
- S33 Anbindung - Wien Nord 50min
- Über Knoten A1 – Wien – Auhof 30min
- Krems 20min / Hollabrunn / Brünn Tschechien
- Direkte Abfahrt S33
- Verkehrsanbindung: Westbahn Pottenbrunn – Haltestelle Pottenbrunn
- Verkehrsanbindung: Tullner Bahn – Haltestelle Bahnhof Viehofen
- Verkehrsanbindung: Tullner Bahn – Haltestelle Unterradlberg
- Internationale Verbindungen

- Direkte Verbindung zum Flughafen Wien-Schwechat

- Autobushaltestelle (Linien 4 und 7)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <850m
Apotheke <1.650m
Klinik <2.200m
Krankenhaus <4.075m

Kinder & Schulen
Schule <975m
Kindergarten <2.925m
Höhere Schule <4.525m
Universität <3.800m

Nahversorgung
Supermarkt <200m
Bäckerei <3.025m
Einkaufszentrum <3.025m

Sonstige
Bank <1.600m
Geldautomat <1.600m
Post <1.225m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <125m
Autobahnanschluss <150m
Bahnhof <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap