

**Attraktive Lagerfläche mit perfekter Verkehrsanbindung
nahe der A1 | 9.254,61 m²**



Objektnummer: 8056/120

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	9.254,61 m ²
Miete / m²	4,50 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten

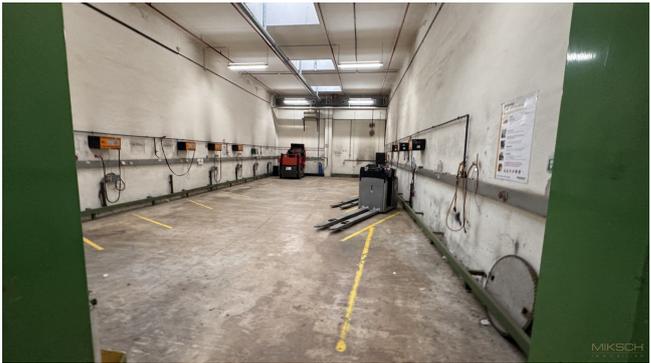
T +43 676 540 14 51
H +43 676 540 14 51

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







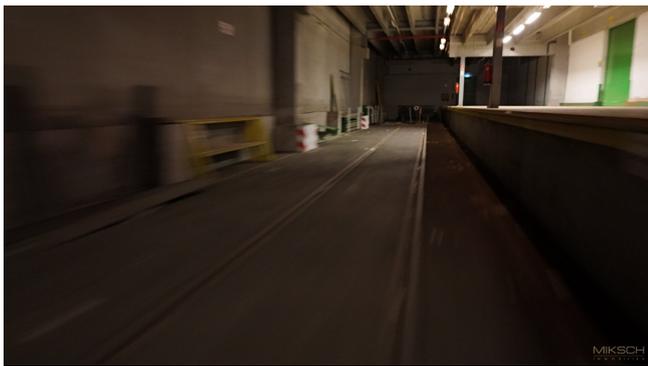




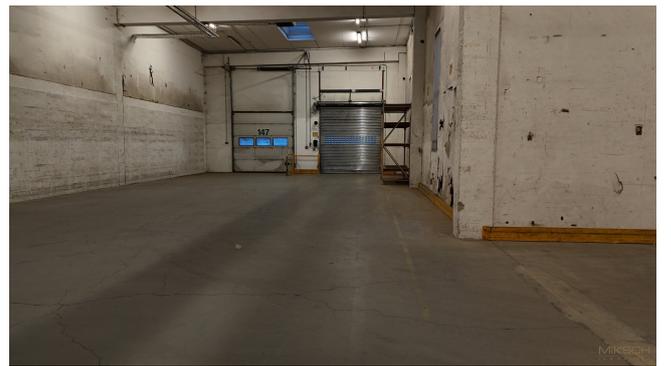
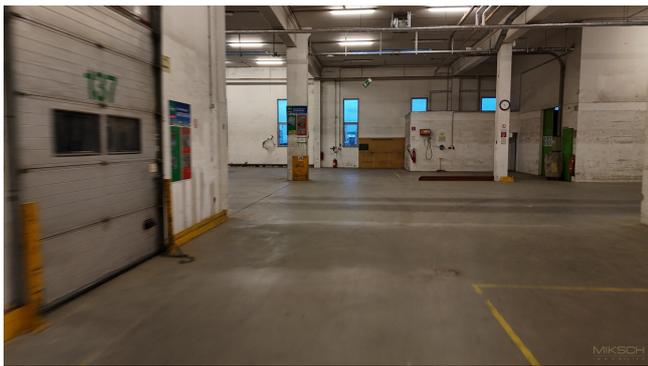














Objektbeschreibung

Attraktives Gewerbeobjekt mit exzellenter Anbindung und Expansionspotenzial

Dieses hochmoderne Gewerbeobjekt überzeugt durch eine **hervorragende Verkehrsanbindung**, großzügige Flächen und ein zukunftsorientiertes **Nachhaltigkeitskonzept**.

Flächen & Ausstattung

Erdgeschoss – Gesamtfläche: 9.254,61 m²

- **Lager:** 8.094 m²

- **Büro:** 12,77 m²

- **2 Batterieladestationen** (131,17 m² + 129,6 m²)

- **Werkstatt** 71.71 m²

- **Internes Lager:** 59,71 m²

- **Bahnhalle:** 755,68 m²

- **Optimale Logistik:**
 - 3 Hebebühnen mit Rolltor

 - 12 Rolltore

 - Rampe für direkte Zufahrt vorhanden, Durchfahrtslichte 4,67 m

- **Beeindruckende Raumhöhe:** Das Erdgeschoss verfügt über eine Raumhöhe von 9,48 m.
- Betriebstankstelle und LKW-Waschbox vorhanden

Expansionsmöglichkeit

- Für mehr Platzbedarf befinden sich unmittelbar am Gelände weitere Hallen unterschiedlicher Größen (1.200 - 30.000 m²)
- Portiergebäude bei Bedarf ebenfalls verfügbar (42 m²)
- Extra Bürogebäude auf 942 m² zusätzlich mietbar
- Großzügige Freifläche für Erweiterungen – Widmung BB
- Potenzial für eine Hallenerweiterung auf bis zu 15.000 m²

Nachhaltigkeit & Zukunftssicherheit

Das Objekt ist auf langfristige **Ressourcenschonung und Energieeffizienz** ausgerichtet:

- ? Photovoltaikanlage auf dem Dach in Planung
- ? Elektro-Ladestationen für nachhaltige Mobilität
- ? Gleisanschluss zur umweltfreundlichen Logistik
- ? Fossilfreie Heizung (mittelfristige Umstellung)

? Intelligente Verbrauchsmessung zur Optimierung der Energiebilanz

? Wassersparende Technologien zur Reduktion des Verbrauchs

? Energieeffiziente IT-Infrastruktur (Server & Geräte)

? LED-Beleuchtung für nachhaltige Energieeinsparung

? Angestrebte Nachhaltigkeitszertifizierung

Attraktive Konditionen

Miete: € 4,50/m²

Betriebskosten: € 0,45/m²

zzgl. HK, Strom

Nutzen Sie dieses einmalige Angebot für Ihr Unternehmen!

Gerne stellen wir Ihnen weitere Details zur Verfügung. Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

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.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap