

**Attraktive Lagerfläche mit perfekter Verkehrsanbindung  
nahe der A1 | 27.417,65 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 8056/122**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	27.417,65 m <sup>2</sup>
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	4,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

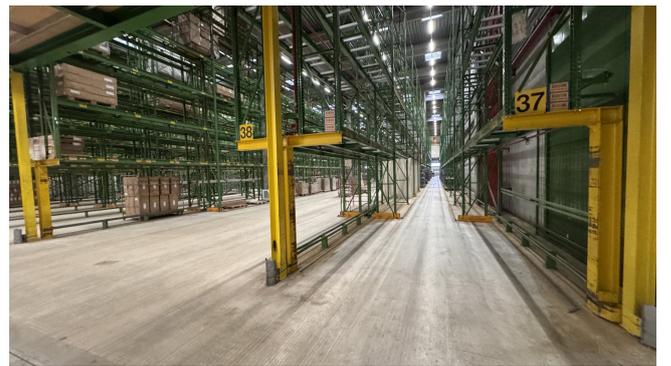
T +43 676 540 14 51  
H +43 676 540 14 51

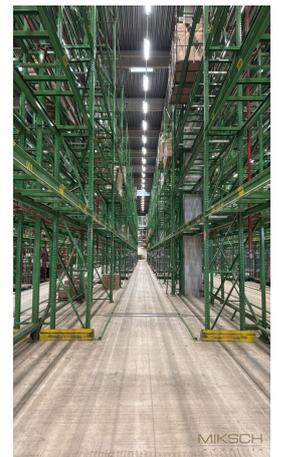
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





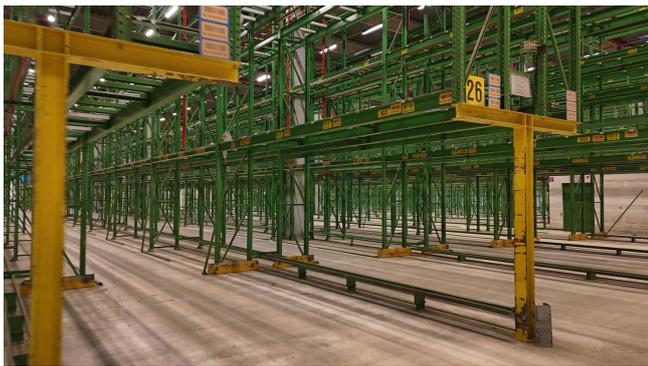
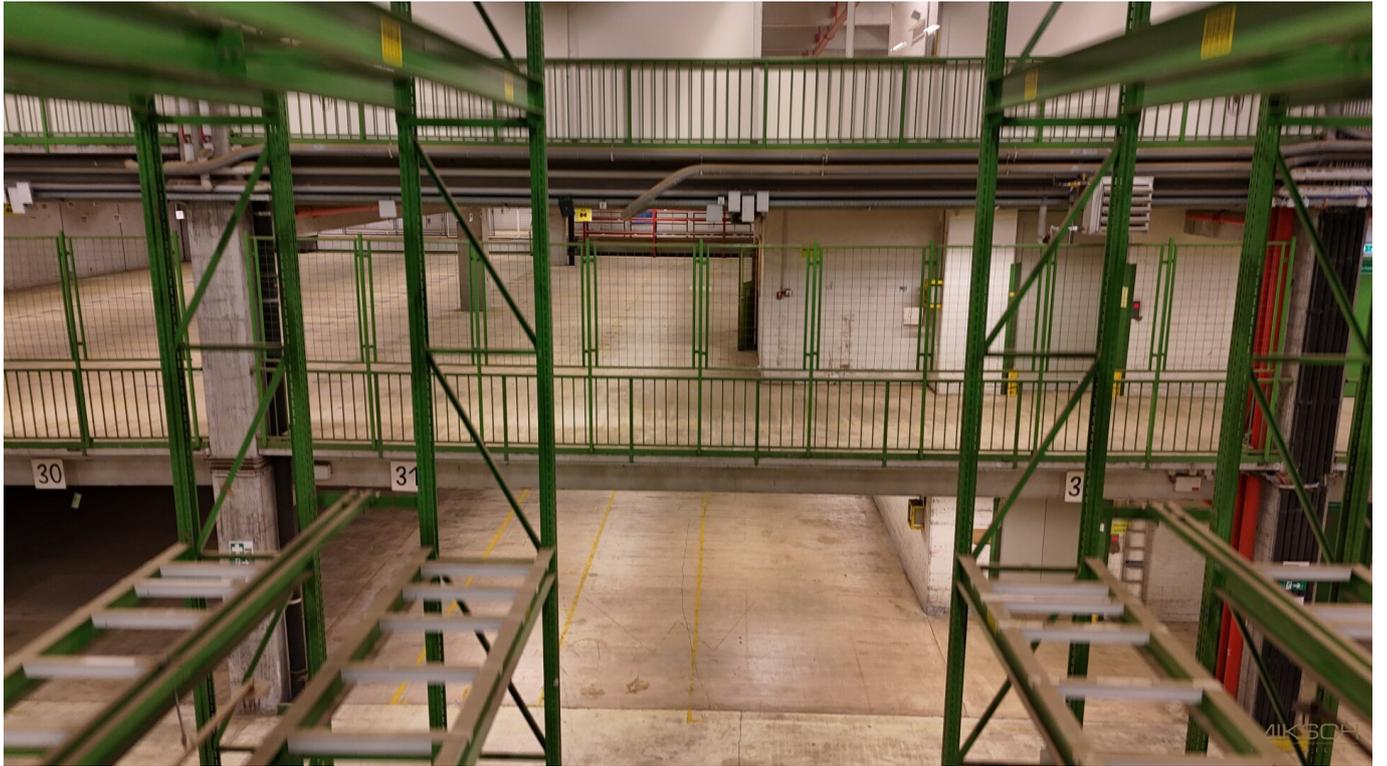


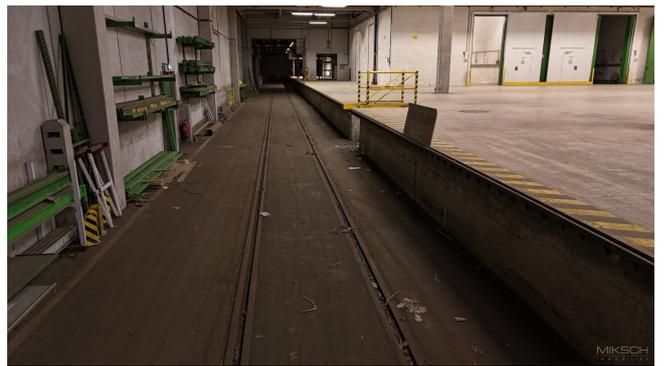
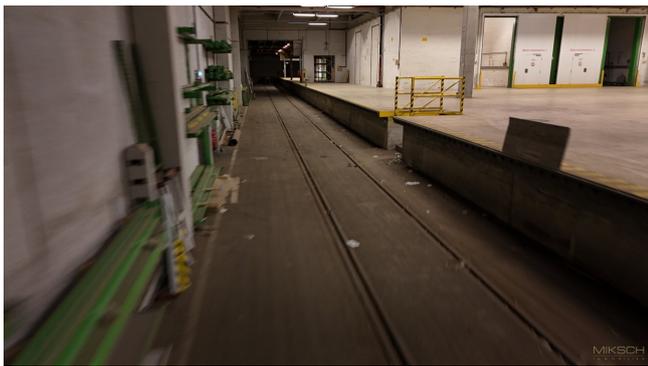






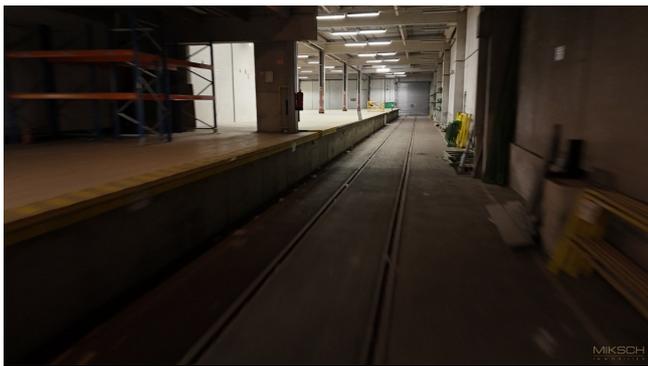






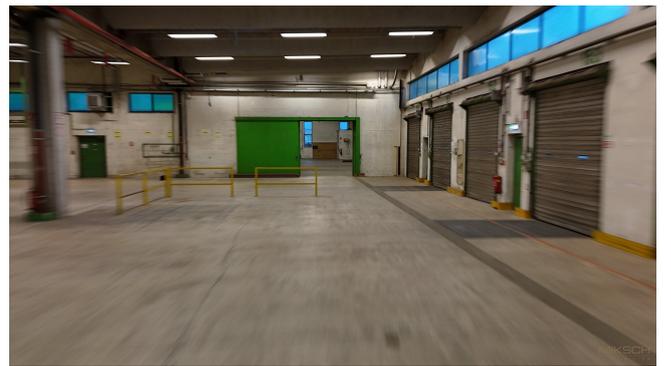


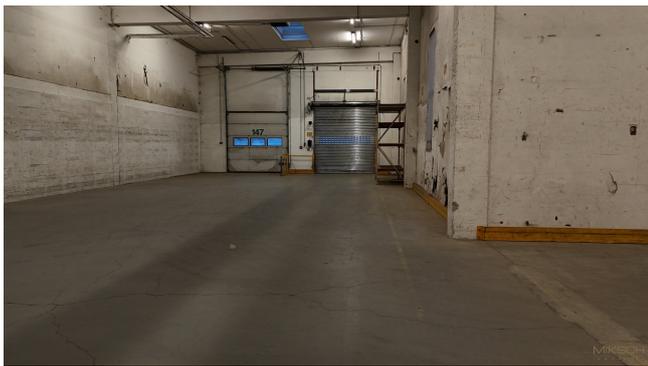
MIKSCH  
IMMOBILIEN

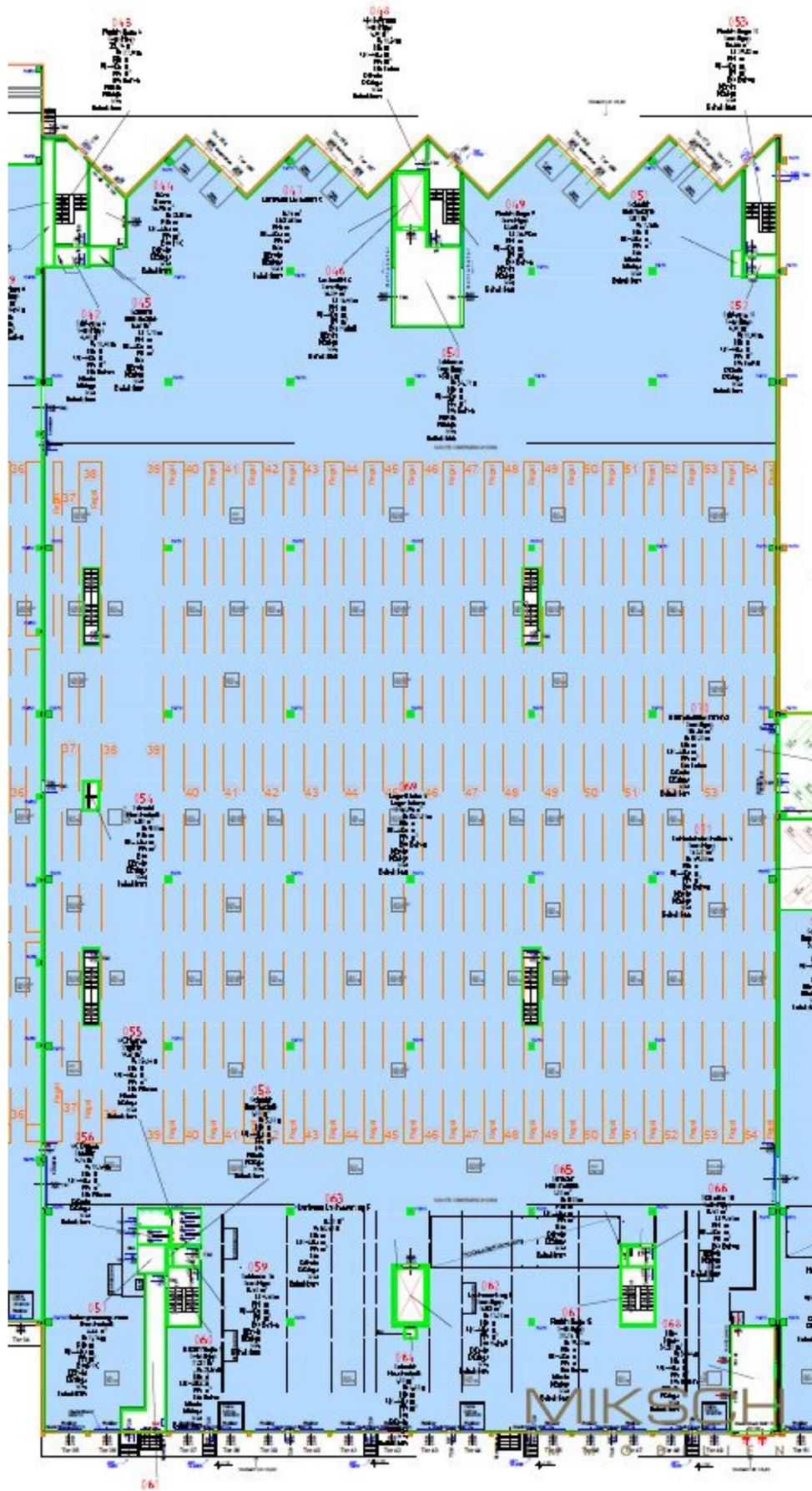


MIKSCH  
IMMOBILIEN



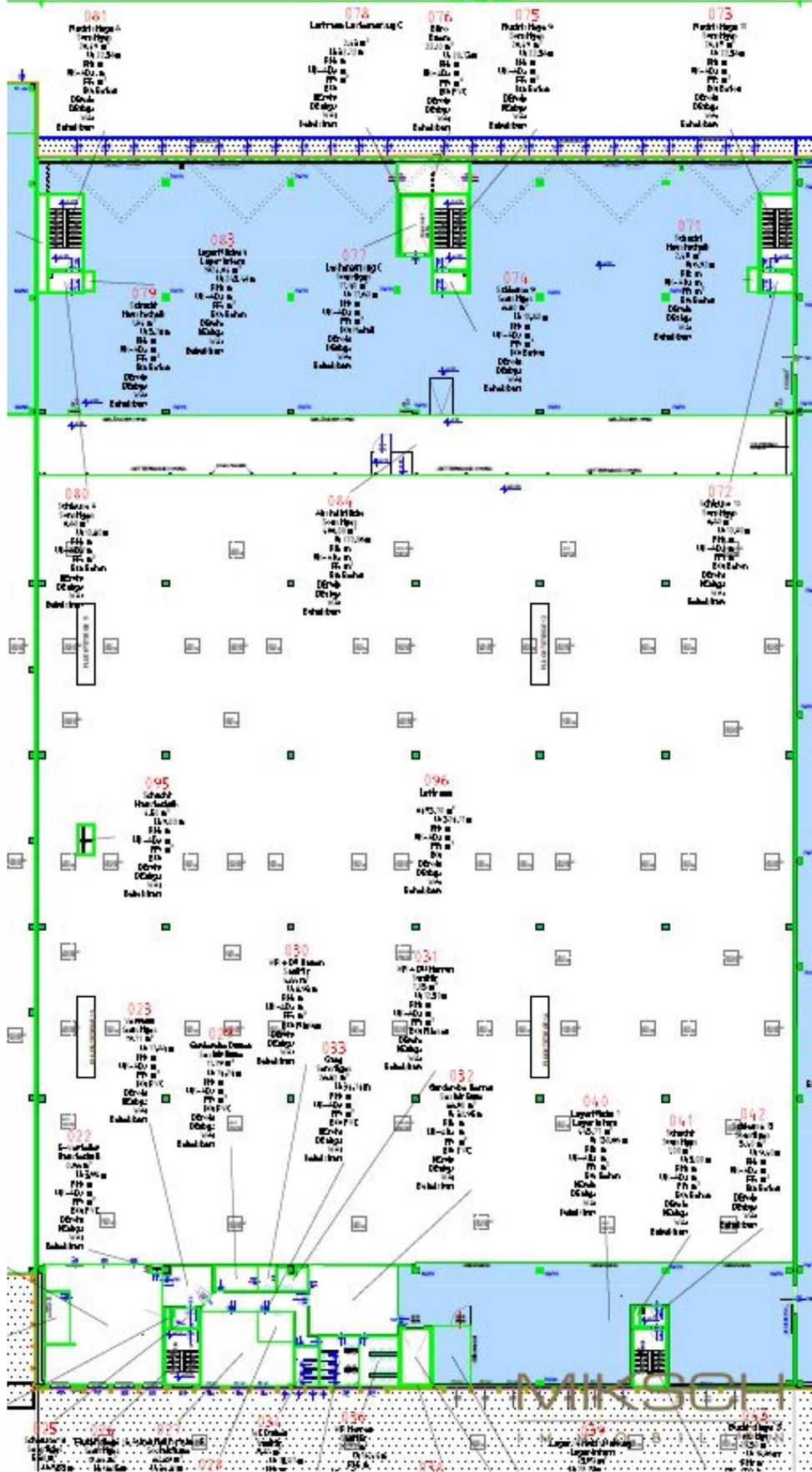






(BAUTEIL 4)

102 - 103







# Objektbeschreibung

## Attraktives Gewerbeobjekt mit exzellenter Anbindung und Expansionspotenzial

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

## Flächen & Ausstattung

Erdgeschoss – Gesamtfläche: 10.646,54 m<sup>2</sup>

- **Lager:** 10.191,98 m<sup>2</sup>
  
- **Büros:** 26,93 m<sup>2</sup> + 52,32 m<sup>2</sup>
  
- **Abstellraum:** 4,91 m<sup>2</sup>
  
- WC getrennt
  
- **Optimale Logistik:**
  - 8 Tore mit Hebebühnen
  
  - 3 Hebebühnen mit Rolltor
  
  - 12 Rolltore
  
  - 2 Schiebetore
  
  - Laderampe
  
  - 2 x Lastenaufzug für effiziente Warenbewegung

- direkte Zufahrt in die Halle über eine Rampe möglich
- Betriebstankstelle und LKW Waschbox vorhanden

- **Beeindruckende Raumhöhe:** Das Erdgeschoss verfügt über eine Raumhöhe von 13,3 m. Im der Überbauung variieren die Raumhöhen (4,9 m).

#### 1. Obergeschoss – Gesamtfläche: 3.528,07 m<sup>2</sup>

- **Lagerfläche:** 1.924,64 m<sup>2</sup>
- **Büro:** 22,1 m<sup>2</sup>
- **Abstellfläche:** 496 m<sup>2</sup>
- **Zusätzliche interne Lager:** 445,77 m<sup>2</sup> + 23,92 m<sup>2</sup>
- **5 x Garderoben, Sozialräume oder Büros:** 62,69 m<sup>2</sup> + 137,51 m<sup>2</sup> +11,31 m<sup>2</sup> +66,9 m<sup>2</sup> +11,79 m<sup>2</sup>
- **WC/Duschen getrennt**
- **2 x Lastenaufzug** für einfache Zugänglichkeit

#### 2. Obergeschoss – Gesamtfläche: 3.502,9 m<sup>2</sup>

- **Lagerfläche:** 780,92 m<sup>2</sup>

- **Lagerfläche:** 1.861,55 m<sup>2</sup>
- **Abstellfläche:** 490,92 m<sup>2</sup>
- **Abstellzone:** 103,37 m<sup>2</sup>
- **Büro:** 28,54 m<sup>2</sup>
- **Bürolager:** 43,71 m<sup>2</sup> + 52,321 m<sup>2</sup>
- **2 x Lastenaufzug** für einfache Zugänglichkeit

### **Expansionsmöglichkeit**

- Für mehr Platzbedarf befinden sich unmittelbar am Gelände weitere Hallen unterschiedlicher Größen (1.200 - 30.000 m<sup>2</sup>)
- Portiergebäude bei Bedarf ebenfalls verfügbar (42 m<sup>2</sup>)
- Extra Bürogebäude auf 942 m<sup>2</sup> zusätzlich mietbar
- Großzügige Freifläche für Erweiterungen – Widmung BB
- Potenzial für eine Hallenerweiterung auf bis zu 15.000 m<sup>2</sup>

### **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/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:** € 0,45/m<sup>2</sup>

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  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **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