

**Geräumige Lagerfläche mit perfekter Verkehrsanbindung  
nahe der A1 | 19.420,89 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 8056/127**

**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>	19.420,89 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

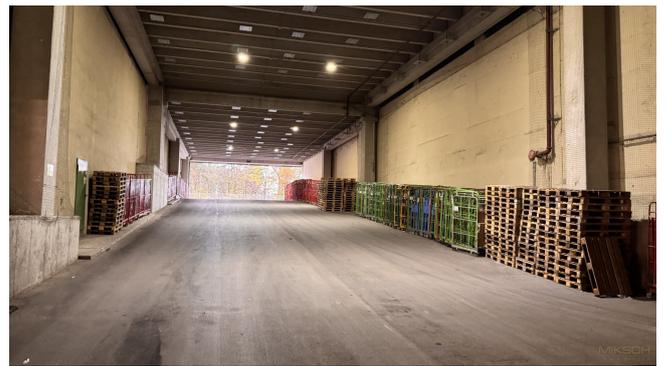
Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

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

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











# Objektbeschreibung

## Attraktives Gewerbeobjekt mit exzellenter Anbindung und Expansionspotenzial

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

Die zu vermietende Fläche befindet sich in einem weitläufigen Untergeschloss und ist über einen eigenen Ladehof mit Verladerampe und 3 Anpasstoren perfekt zu erreichen. Optimal für eine kühle, lichtgeschützte Einlagerung.

## Flächen & Ausstattung

**Untergeschoss – Gesamtfläche: 19.420,89 m<sup>2</sup>**

- **Lager:** 4.794,15 m<sup>2</sup>
  
- **Lager:** 4.733,44 m<sup>2</sup>
  
- **Lager:** 4.049,96 m<sup>2</sup>
  
- **Lager:** 3.885,48 m<sup>2</sup>
  
- **Büro:** 21,38 m<sup>2</sup>
  
- 3 Abstellräume, 1 Archiv
  
  
- Betriebstankstelle und LKW-Waschbox vorhanden
  
- **Optimale Logistik:**
  - 11 Hebebühnen

- Verladerampe

## **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

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