

## Ordination/Büro/Kanzlei mitten in St. Pölten - barrierefrei



Gebäude

**Objektnummer: 52**

**Eine Immobilie von Wohnglück Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	209,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
Bäder:	1
WC:	2

## Ihr Ansprechpartner



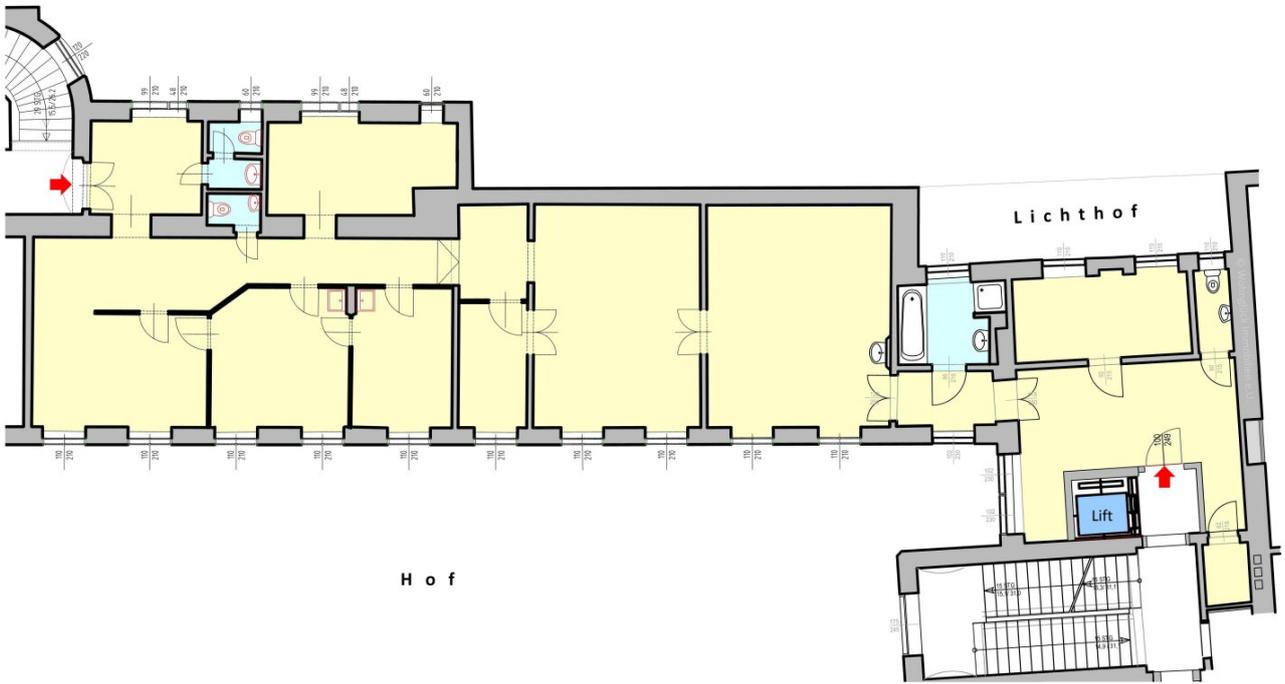
### **Nikolaus Glück**

Wohnglück Immobilien e.U.  
Heimstättenstraße 9  
3100 Sankt Pölten

H +43 664 30 700 12

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





## Objektbeschreibung

**Ideal für Arztpraxis oder Kanzlei durch 2 getrennte Eingänge** (1 Stiegenhaus mit Lift, 1 Stiegenhaus ohne Lift). **Barrierefreier Zugang!**

Diese bisher als Arztpraxis verwendeten Räumlichkeiten bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für bis zu 10 Räume.

Lage & Infrastruktur:

Die Bahnhofsnähe bietet eine hervorragende überregionale Anbindung. Der Hauptbahnhof ist nur ein paar Gehminuten entfernt.

Auch lokal ist man bestens angebunden: Vom Bahnhofsvorplatz erreicht man alle Teile St. Pöltns bequem mit dem Bus und kann so auf das eigene Auto verzichten. Rettungsfahrzeuge können über die Fußgängerzone zufahren. Für die Stellplätze im Hof ist eine Einfahrtsberechtigung erforderlich.

Der schöne Altbau bietet fast 4 m hohe Räume und durch viele vorwiegend nach Osten orientierte Fenster viel Licht.

Trotz der zentralen Lage mitten in St. Pöltn gibt es selbst bei geöffneten Fenstern keinen Verkehrslärm.

Ausstattung:

Die Räumlichkeiten wurden bisher als Ordination genutzt. Die Installationen sind verwendbar, eine vollständige Neugestaltung ist aber möglich.

Einige Wände sind in Elementbauweise errichtet und können mit geringem Aufwand verändert werden.

Die Heizung erfolgt über Fernwärme.

**Pkw-Stellplätze im Hof** sind verfügbar.

Ein Teil des großen Gartens kann **exklusiv** dazugemietet werden.

**Mietzins:** Verhandlungssache, abhängig von den Eigenleistungen des Mieters bei der Sanierung

Befristung: unbefristet

Beziehbar: nach Vereinbarung

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

#### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <250m  
Post <250m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap