

## NEU | Historische Villa mit Zukunftspotential und Zubau-Möglichkeit – Top-Lage in St. Pölten!



**Objektnummer: 8056/136**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

**Art:**

**Land:**

**PLZ/Ort:**

**Alter:**

Kremser Landstraße

Büro / Praxis

Österreich

3100 St. Pölten

Altbau

## Ihr Ansprechpartner



### **Michael Miksch**

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Linzer Straße 7

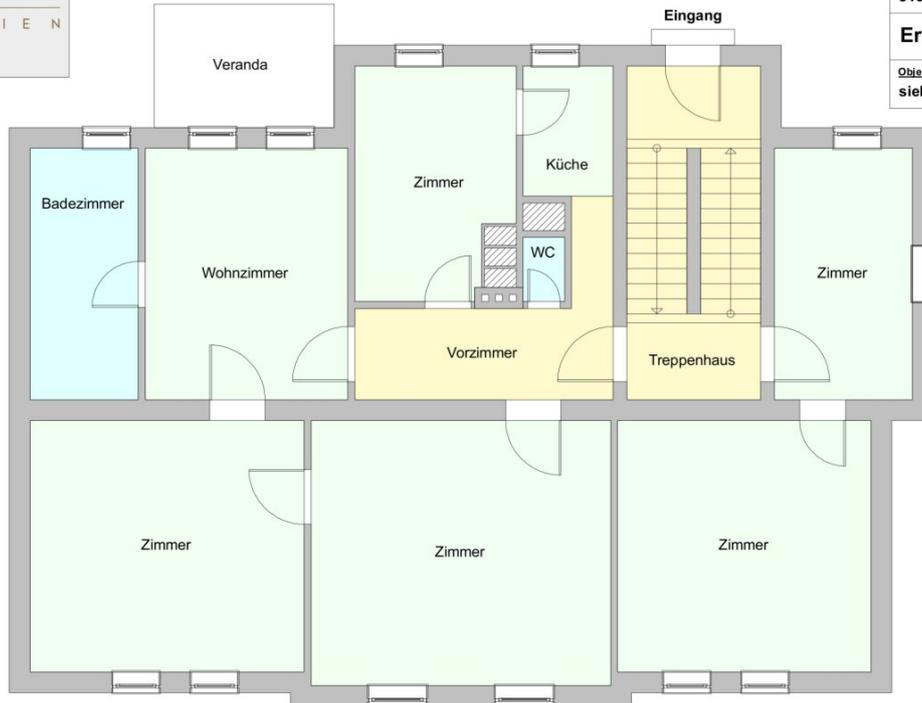
3100 Sankt Pölten

T +43 676 540 14 51

H +43 676 540 14 51

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





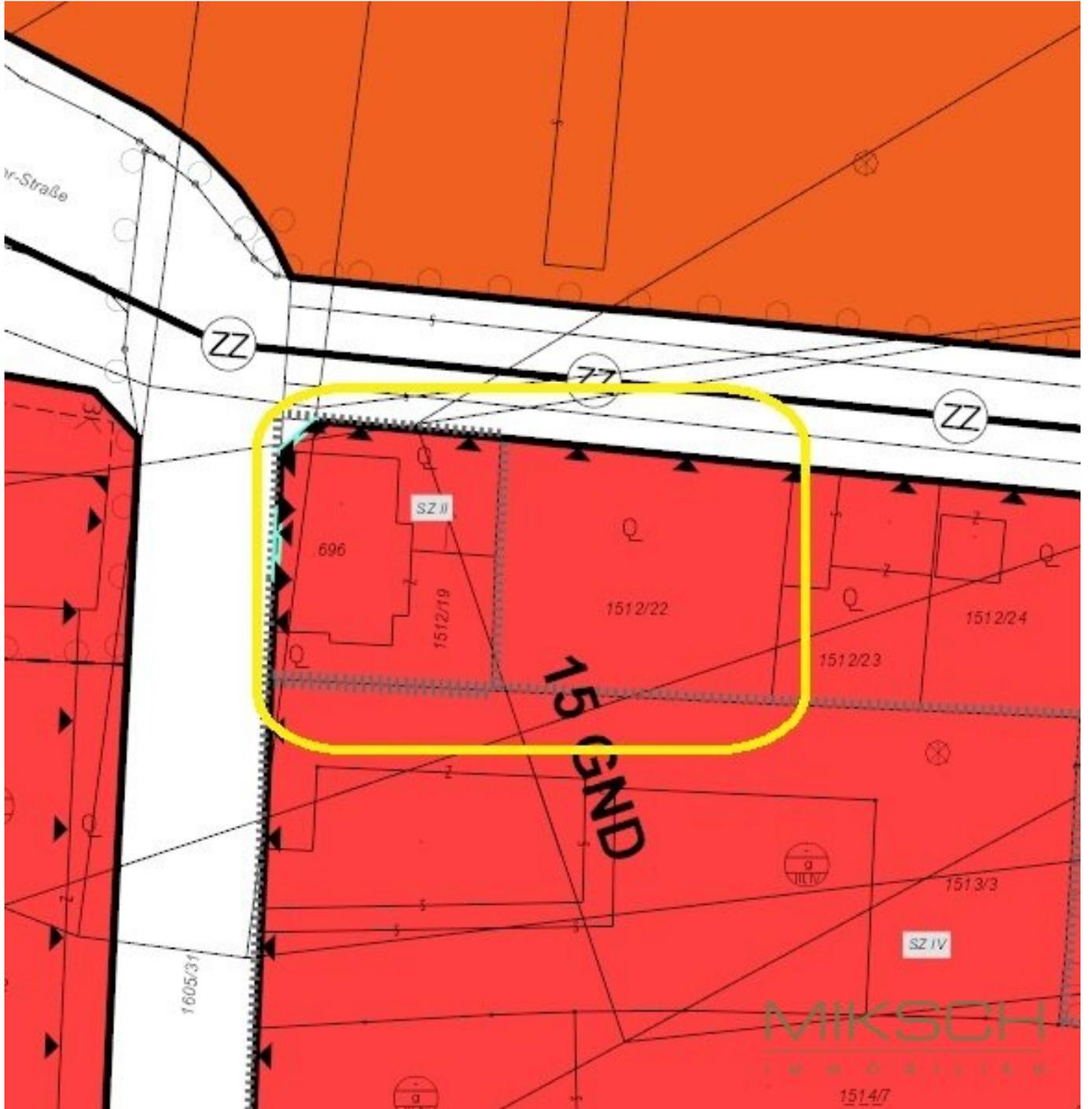
SCHEMATISCHE GRUNDRISSSKIZZE  
PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN.  
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Planersteller:  
PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.  
Radlberger Hauptstraße 96/11 Top 4  
3105 St. Pölten - Obere Pflanz  
**MIKSCH**  
Maßstab: 1:100 <sup>M</sup> Datum: 22.02.2024<sup>M</sup>



SCHEMATISCHE GRUNDRISSSKIZZE  
 PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN.  
 DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Planersteller:  
 PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.  
 Radlberger Hauptstraße 96/1/1 Top 4  
 3105 St. Pölten - Obere Pöchlinger  
  
 Maßstab: 1:100 <sup>M</sup> Datum: 22.02.2024<sup>M</sup>



## Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauvilla wartet darauf, wieder zum Leben erweckt zu werden! Direkt gegenüber dem Universitätsklinikum und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof gelegen, bietet diese Immobilie eine erstklassige Sichtbarkeit – perfekt für Wohn- oder Geschäftszwecke.

Direkt neben dem historischen Gebäude befinden sich flexibel nutzbare Freiflächen, womit sich eine Gesamtfläche von 1.479 m<sup>2</sup> für das Areal ergibt.

Dank der Lage an einer vielbefahrenen Kreuzung ist das Gebäude von vier Seiten aus sichtbar. Schräg hinter dem Areal befindet sich ein Parkplatz mit ausreichend Parkmöglichkeiten. Individuelle Konzepte sind problemlos realisierbar.

Ziel ist es, ein großartiges Projekt gemeinsam mit dem derzeitigen Eigentümer zu realisieren.

### **Unbegrenzte Möglichkeiten – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt!**

Ob stilvolle Residenz, modernes Büro, Praxis oder ein einzigartiges Geschäftskonzept – hier ist alles umsetzbar! Die großzügige Freifläche eröffnet zusätzlich spannende Gestaltungsmöglichkeiten. Dank der zentralen Lage und perfekten Erreichbarkeit sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Nutzen Sie dieses außergewöhnliche Potential und verwirklichen Sie Ihre Vision!

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Infos. Wir freuen uns auf Ihre Ideen und beraten Sie gerne.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <250m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <750m

Post <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap