

**Moderne Halle in St. Pölten | 284,23 m² | Erstbezug |
vielseitig nutzbar | eigene Stellplätze**



Objektnummer: 8056/176

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Halle
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	284,23 m²
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 83,50 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	2.271,00 €
Kaltmiete	2.413,11 €
Miete / m²	7,99 €
Betriebskosten:	142,11 €
USt.:	454,20 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten













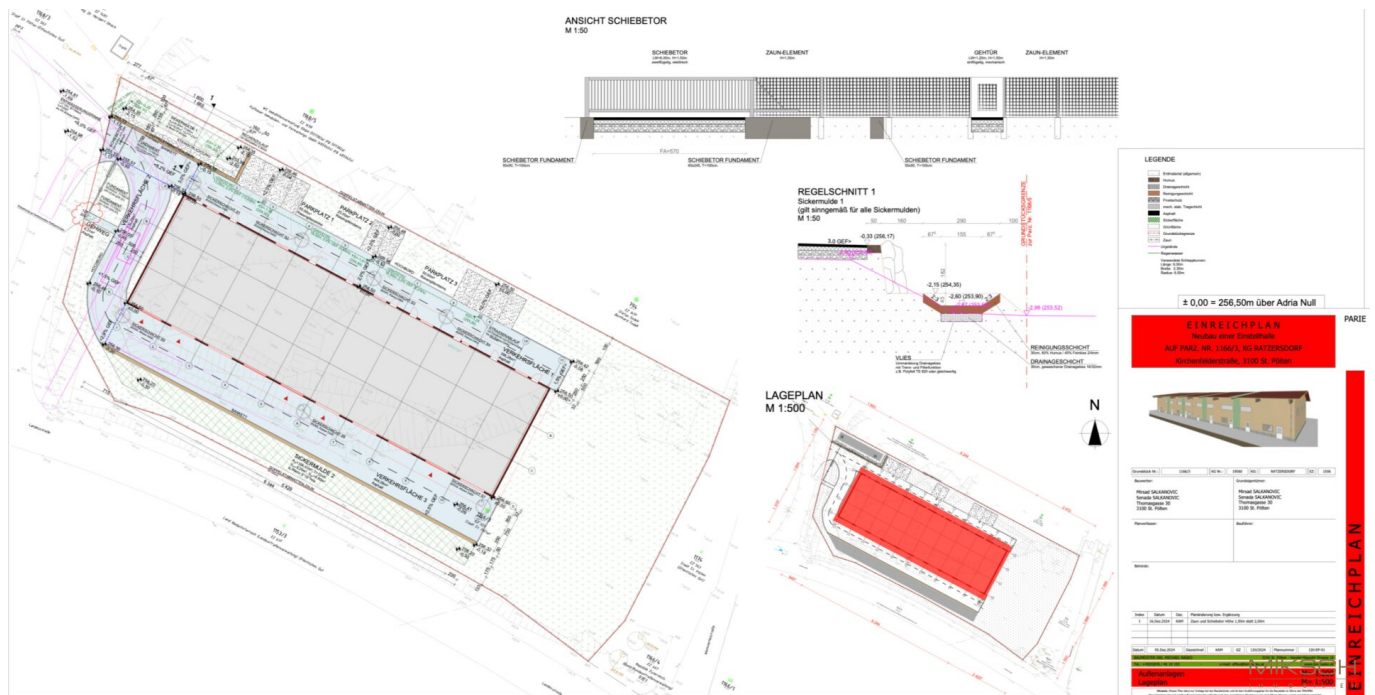












Architectural cross-section drawing of a building facade and roof structure. The drawing shows a gabled roof with a 7% pitch, supported by a concrete foundation. The roof is insulated with 100mm of mineral wool (Wool) and has a 120mm thick concrete slab. The facade is made of brick (Bruchstein) and has a 140mm thick concrete slab. The drawing includes various dimensions and labels for materials and components.

Dimensions and Levels:

- Roof pitch: DACHNEIGUNG BW 7°
- Roof height: +7.28
- Roof ridge height: +9.32
- Roof slope height: +8.46
- Roof slope height: +6.42
- Roof slope height: +5.85
- Roof slope height: +3.40
- Roof slope height: +2.00
- Roof slope height: +0.00
- Roof slope height: -0.06
- Roof slope height: -0.00

Materials and Components:

- GEDÄMMTE DACHPANEEL 16cm z.B. BRUCHA DP 203/DP 202
- PFETTEM 1,5 laut Erfordernis Art. 1204cm
- LEIMHOLZBINDER 1,5 stat. Erfordernis Art. 16/80-115cm
- stat. geeignet für PV-Anlage
- FASADENPANEEL 16cm z.B. BRUCHA WP 140 WP-F 140
- GELÄNDER H=100cm
- STIEGE zw. STAHLWÄNGEN
- Gitterrostschublen 17 Ø110 Ø100mm
- VERDUNSTUNGSRINNE Ø110
- STAHLBETONPLATTE 20cm
- XPS DAMMUNG 16cm
- SPRITZTAUFLAGE 6cm ROLLIERUNG 30cm
- FUNDAMENT 1,5 stat. Erfordernis

Architectural drawing of a mobile home (Dachstuhl) showing a cross-section and elevation. The drawing includes dimensions for height, width, and roof pitch. Key components labeled include:

- GEDÄMMTE DACHPANEELE** 16cm z.B. BRUCHA DP 203 DP.F 202
- PFÖSTENBELAG HOLZTRÄGER** 8cm
- STEHER** 8 stat. Erfordernis Arm. 300/8cm
- HOLZRIEGELWAND** 12cm
- VERDÜNSTUNGSRINNE** DN100
- STAHLBETONPLATTE** 20cm
- XPS DÄMMUNG** 14cm
- SPITZLAUFE** 6cm
- ROLLIERUNG** 30cm

The drawing is marked with points A, B, C, and D, and includes a scale bar at the top.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Unternehmensstandort in St. Pölten-Ratzersdorf!

Der **Einstellbereich 1** dieser neu errichteten Halle bietet auf **insgesamt 284,23 m²** eine hervorragend strukturierte Gewerbefläche für Lager-, Einstell- oder leichte Produktionstätigkeiten. Das Objekt befindet sich in der **Kirchenfelderstraße**, in idealer Lage mit rascher Anbindung an das Stadtzentrum, die B1 und die A1.

Objektbeschreibung

Die moderne Gewerbehalle wurde in fünf voneinander getrennte Brandabschnitte (Einstellbereiche 1–5) unterteilt, wodurch jeder Abschnitt autark genutzt werden kann. Massive Bauweise, hochwertige Paneelverkleidung mit Steinwolldämmung und ein asymmetrisches Satteldach mit optimaler Belichtung sorgen für ein sicheres, effizientes und angenehmes Arbeitsumfeld.

Der Einstellbereich 1 ist nicht beheizt und eignet sich ideal für:

- Lagerung von Waren und Maschinen
- Werkstätten oder Produktionsbetriebe ohne hohe Wärmeanforderung
- Fahrzeug- oder Materialeinstellplätze

Zwei PKW-Stellplätze mit Rasengittersteinen sind dem Bereich fix zugeordnet und befinden sich direkt vor der Halle.

Eckdaten

- Nutzfläche: 284,23 m²
- Miete: 2.725,20 € / Monat
- BK: 142,11 € / Monat
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

- Bezug: sofort möglich

Ausstattung & Highlights

- Großzügige Hallenhöhe mit optimaler Nutzbarkeit
- Robuste Bodenplatte, geeignet für Staplerbetrieb
- Elektrische Frostsicherung im Sanitärbereich
- Stromanschluss über EVN
- Separate Zugangstür und große Einfahrtstoranlage
- Funktionale Beleuchtung und Steckdoseninfrastruktur
- Moderne Paneelbauweise (Brucha WP-F / DP-F) mit hohem Brandschutzstandard (bis REI 120)

Lage & Infrastruktur

- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Autobahnanschluss (A1 / S33) in wenigen Minuten erreichbar
- Nahversorgung (Supermarkt, Arzt, Schulen) im Umfeld
- Gewerbegebiet mit hervorragender Erreichbarkeit und Sichtlage

Nutzung: Lager, Werkstatt, Produktion, Einstellfläche

Raumaufteilung

Raum	Fläche
Lagerfläche unten	184,83 m²
Kleinteilelager	30,22 m²
WC / Waschraum	3,16 m²
Lagerpodest	66,02 m²
Gesamtfläche	284,23 m²

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen den Einstellbereich 1 persönlich vorzustellen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap