

**ERSTBEZUG: Seltene representatives Büro/Wohnung, 5 Zimmer, topsaniert, Blick tw. ins Grüne, 2. Stock, ideal für Arbeiten und/oder Büro... Gartenmitbenutzung**



**Objektnummer: 1403**

**Eine Immobilie von FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH.  
allesgefunden.at**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A+ 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,85

## Ihr Ansprechpartner

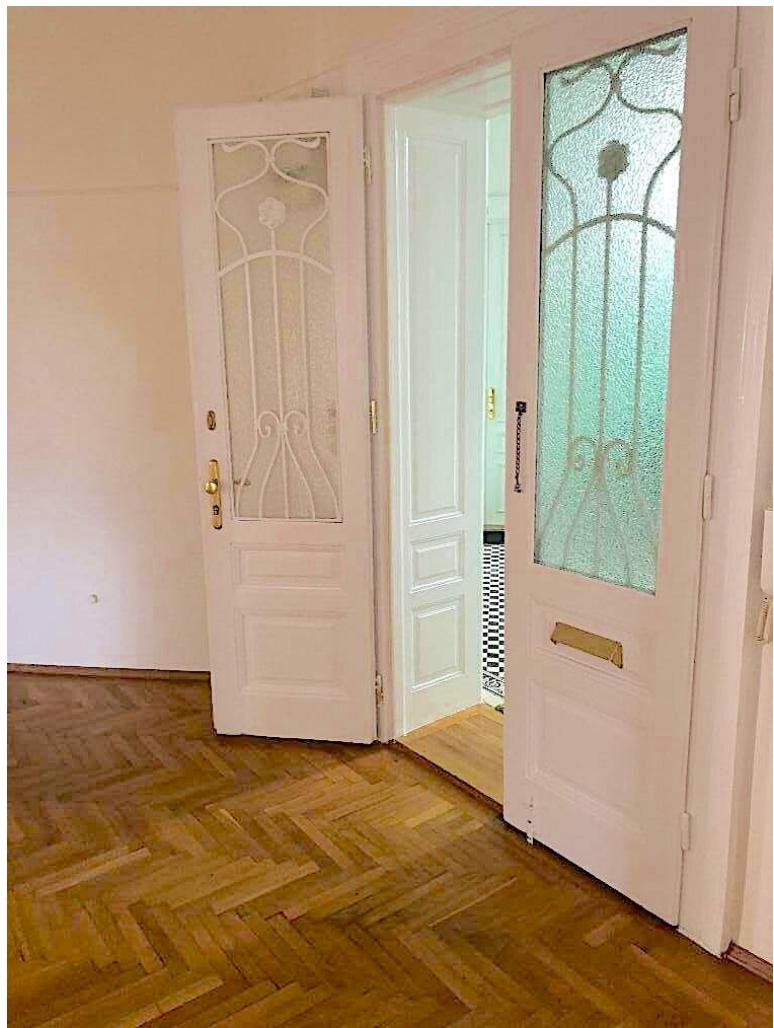


**Anton Schindler**

FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH  
Fasangasse 49A / 34  
1030 Wien

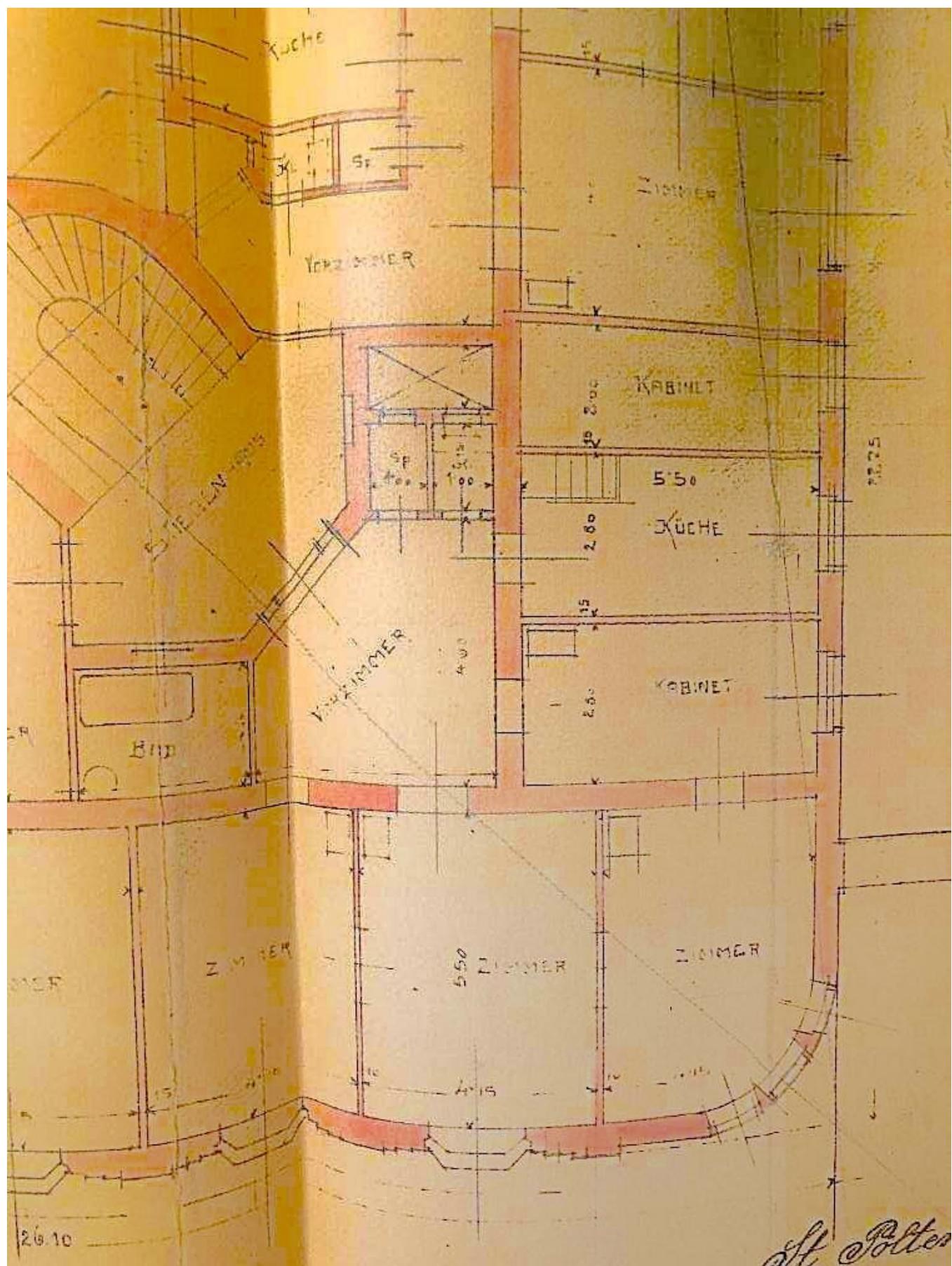
T +43 699 13333188  
H +43 69913333188

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









# Objektbeschreibung

Vermietung nur bei geringer Kundenfrequenz...

Willkommen in Ihrem neuen Büro oder Ihrer neuen Wohnung in St. Pölten, der dynamischen Landeshauptstadt Niederösterreichs! Diese großzügige Immobilie mit einer Fläche von 131 m<sup>2</sup> bietet Ihnen und Ihrem Team nicht nur ausreichend Platz zum Arbeiten, sondern auch die ideale Umgebung, um Ihre Projekte erfolgreich zu realisieren.

Mit fünf hellen und freundlichen Zimmern ist diese Immobilie perfekt für Ihre individuellen Bedürfnisse – sei es als repräsentatives Altbaubüro, oder Wohnung. Der Erstbezug garantiert Ihnen eine frische und ansprechende Atmosphäre, in der Sie Ihre Kunden und Klienten herzlich empfangen können.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiteres Highlight. St. Pölten bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Sowohl Bus- als auch Bahnhaltestellen sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie und Ihre Mitarbeiter bequem und schnell zu erreichen sind. Auch Ihre Kunden werden die gute Erreichbarkeit zu schätzen wissen.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Ärzten und Apotheken über Kliniken, Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum – hier ist für jeden etwas dabei. Diese zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, Ihren Arbeitsalltag effizient zu gestalten und gleichzeitig die Lebensqualität in der Freizeit zu genießen.

Mit einer monatlichen Miete von 1.245,00 € bietet Ihnen diese Immobilie ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer der aufstrebendsten Städte Österreichs. Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie Ihre berufliche Zukunft in einem inspirierenden Umfeld!

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie und starten Sie in eine erfolgreiche Zukunft in St. Pölten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap