

**8 moderne Büroräume I ab € 182,-- all in I Top-Lage I St.
Pölten I flexibel anmietbar ab 12 m²**



Objektnummer: 8056/188

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Nutzfläche:	12,00 m ²
Kaltmiete (netto)	151,66 €
Kaltmiete	151,66 €
Miete / m²	10,73 €
USt.:	30,33 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten 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.







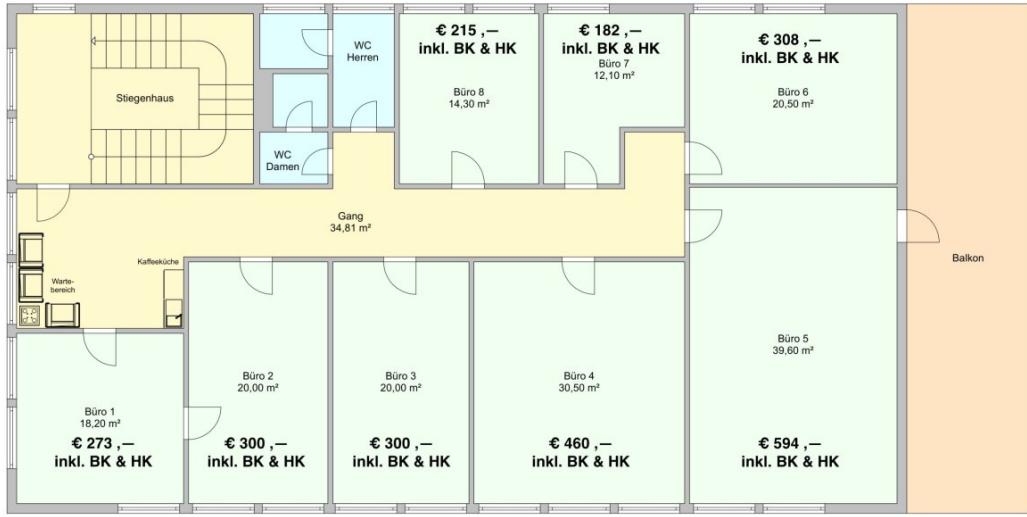
MIKSCH
IMMOBILIEN



MIKSCH
IMMOBILIEN



MIKSCH
INDUSTRIES



Preise verstehen sich als brutto inkl. 20% USt.

Planersteller:
PlanZiehenburg - Kitzbüheler g.u.
Rittergasse 10, 3100 St. Pölten
3105 St. Pölten - Oberaßberg
Meßstab: 1:100 Datum: 04.09.2025

PZK /

SCHEMATISCHE GRUNDRISSZEICHNUNG
PLAN- UND OPTISCHE ANDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND
CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MOBILIERUNG DIENT AUSCHLIESSLICH DER
ILLUSTRATION. FÜR MOBILIERUNG NATURMASSE NEHMEN!



Objektbeschreibung

Moderne Büroflächen in Top-Lage von St. Pölten – flexibel anmietbar ab 12 m²

In unmittelbarer Nähe zum **Bahnhof St. Pölten** sowie zum **Landhausviertel** stehen Ihnen attraktive Büroflächen mit einer Gesamtgröße von über **220 m²** zur Verfügung. Die Räumlichkeiten befinden sich im **1. Obergeschoß** eines gepflegten Gebäudes und eignen sich ideal für Unternehmen, die Wert auf eine zentrale Lage, helle Arbeitsplätze und flexible Mietmodelle legen.

Bürogrößen & Aufteilung

- Einheiten ab **12 m²** bis hin zu einem großzügigen **39 m²-Büro**
- Insgesamt über **220 m²** Bürofläche
- Flexible Anmietung einzelner Büros oder Kombinationen möglich

Ausstattung & Highlights

- **Großzügige Fensterflächen** ? helle & freundliche Arbeitsplätze
- **Gemeinschaftsküche** zur Mitbenutzung
- **Getrennte Sanitäreinheiten** (Damen/Herren)
- **Balkon mit Dachterrasse** – ideal für Pausen
- **Parkplätze** bei Bedarf zusätzlich anmietbar
- **Pauschalmiete** ? klare Kostenstruktur, keine versteckten Nebenkosten

Zielgruppe

Die Flächen sind ideal für:

- **Start-ups & kleinere Unternehmen**, die mit überschaubarem Budget professionell durchstarten möchten

- **Etablierte Firmen**, die flexible Erweiterungs- oder Ausweichflächen suchen
- **Freiberufler und Einzelunternehmer**, die Wert auf ein repräsentatives und gleichzeitig effizientes Arbeitsumfeld legen

Lage

Die Büros befinden sich in **zentraler Lage in St. Pölten**, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof und dem Landhaus entfernt. Durch die hervorragende Infrastruktur sind die Räume sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto optimal erreichbar.

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 <500m
 Apotheke <500m
 Klinik <1.000m
 Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <1.000m
 Höhere Schule <500m
 Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <1.000m
 Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap