

## **Einzigartiges Geschäftslokal direkt am Bahnhof von St. Pölten**



Straßenansicht

**Objektnummer: 6403/542**

**Eine Immobilie von Pascal Membir Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	765,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	624,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	141,00 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner



### Pascal Membir

Pascal Membir Immobilien  
Hauptplatz 3  
3200 Ober-Grafendorf

T +43 676 6600287  
H +43 676 6600287

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









## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt eine hochfrequentierte Gewerbeliegenschaft mit rund 765 m<sup>2</sup> Nutzfläche in absoluter top Lage von St. Pölten – nur wenige Schritte vom Hauptbahnhof entfernt.**

Die Immobilie verfügt über eine **großzügige, barrierefreie Verkaufsfläche** mit etwa **624 Quadratmetern** und weitläufigen **Schaufensterfronten zur Kremser Landstraße**, die für ausgezeichnete Sichtbarkeit und maximale Werbewirkung sorgen. Die stark frequentierte Lage garantiert eine hohe Passantenfrequenz und optimale Kundenpräsenz.

Ergänzend zu den Verkaufsräumlichkeiten stehen **Sanitäranlagen** sowie **Lagerflächen im Kellergeschoss** mit etwa **141 Quadratmetern** zur Verfügung. Die Liegenschaft bietet Ihnen zudem ausreichend Kundenparkplätze.

Die Lage direkt hinter dem Bahnhof zählt zu den **hochfrequentiertesten Geschäftsadressen der Stadt** und überzeugt durch beste Infrastruktur, unmittelbare Nähe zu Gastronomie und Einzelhandel sowie hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für **Einzelhandel, Showroom oder Dienstleistungsbetriebe**, die Wert auf Lage und eine einladende Verkaufsfläche legen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.

*Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr.*

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap