

**Attraktives Geschäftslokal/Büro (teilbar) in bester Lage  
inkl. 6 Parkplätzen im Eigentum - 510m<sup>2</sup> Nutzfläche**



**Objektnummer: 8056/195**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	510,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	568,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Michael Miksch**

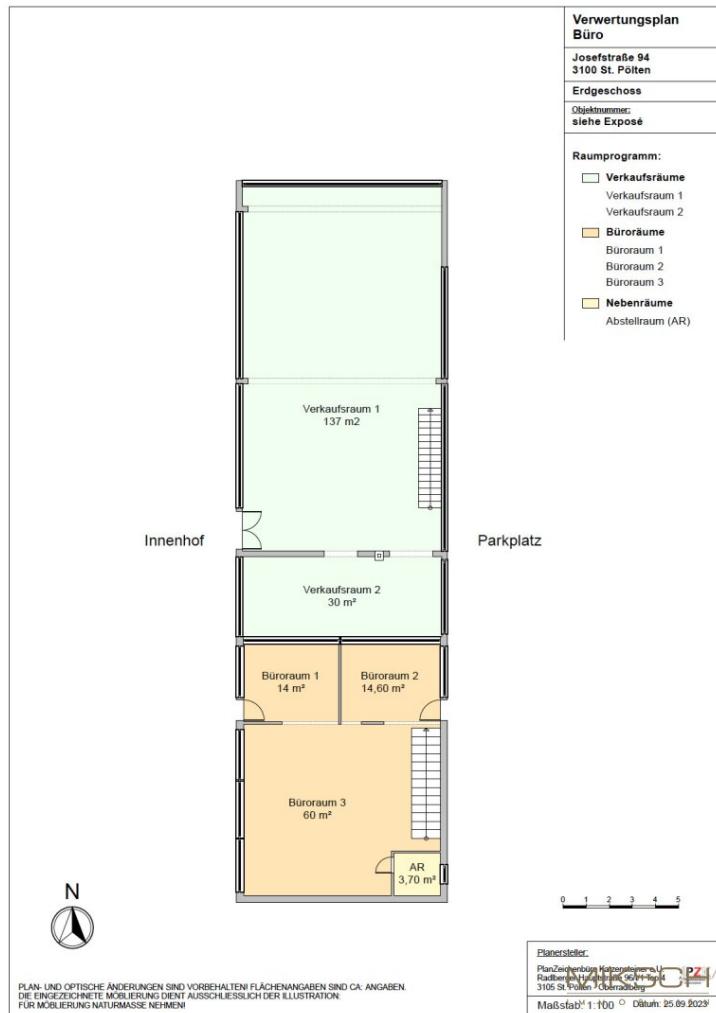
Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

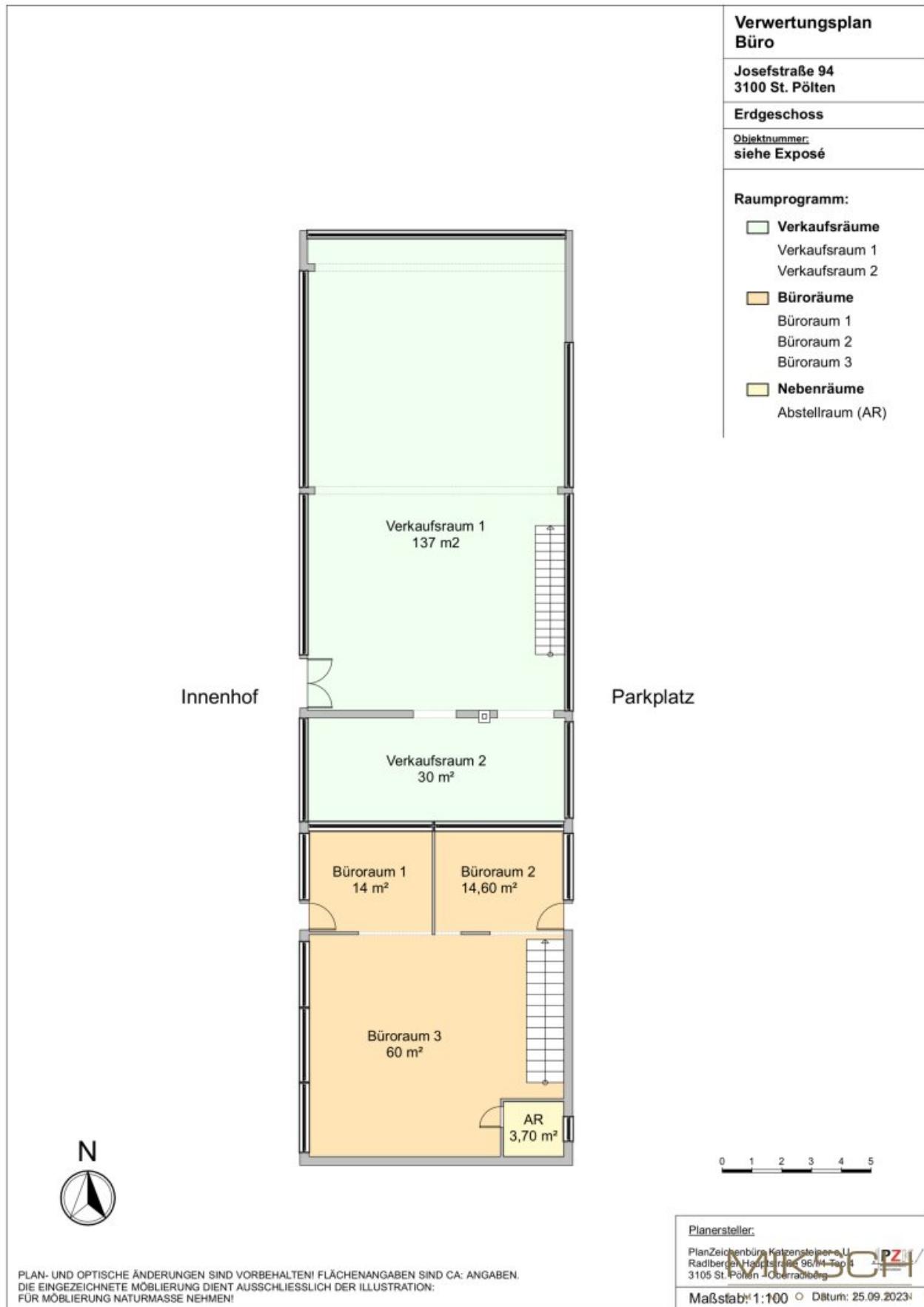
T +43 676 540 14 51  
H +43 676 540 14 51

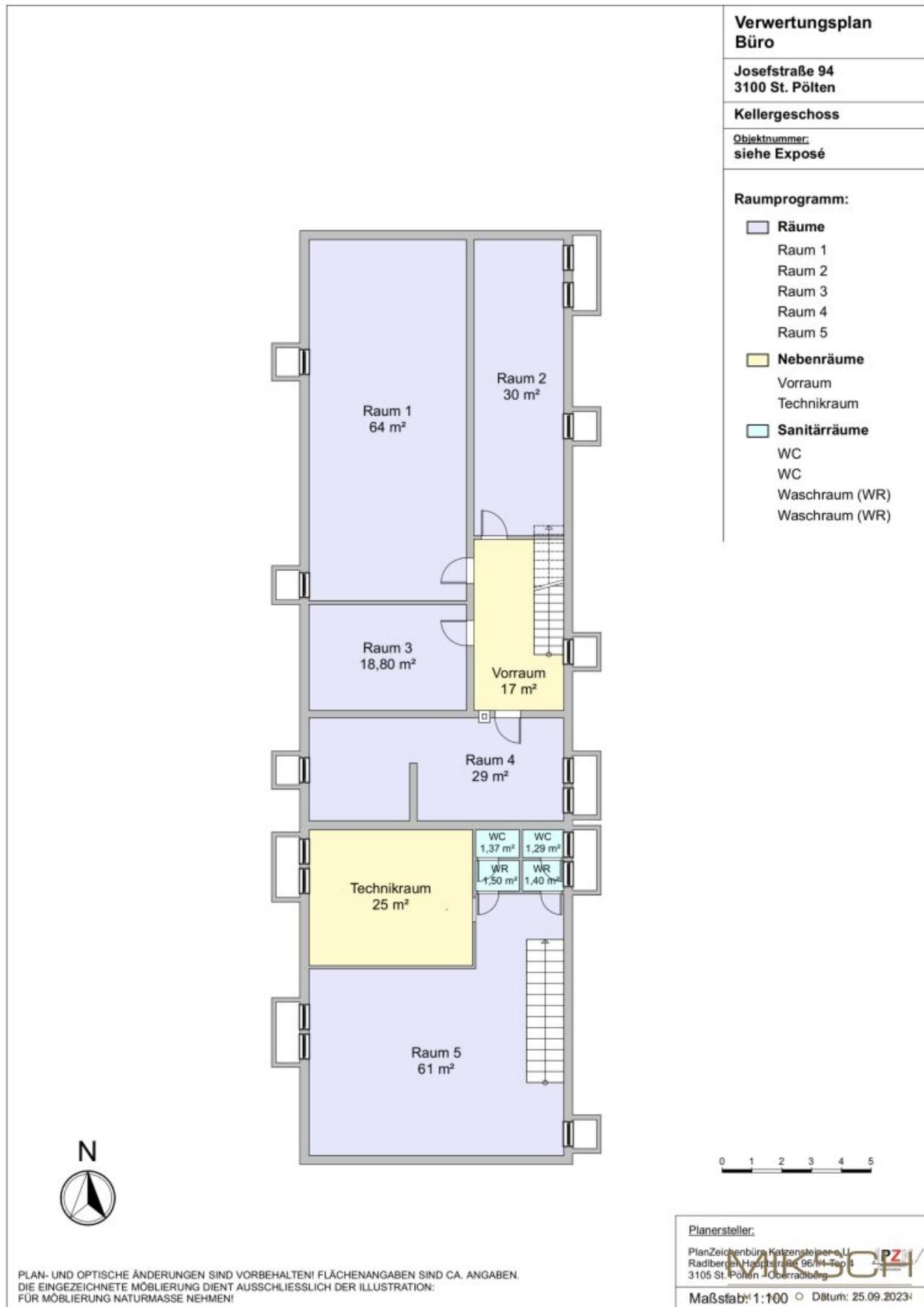
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









# Objektbeschreibung

## Attraktive Geschäftsfläche in Bestlage St. Pölten - Vielseitig und Flexibel!

Willkommen zu einer einzigartigen Geschäftsfläche in ausgezeichneter Lage von St. Pölten. Diese Gewerbefläche erstreckt sich über großzügige 510m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Möglichkeiten für Ihr Geschäftskonzept.

Hier sind einige Highlights:

- **Flächenflexibilität:** Die Fläche ist teilbar, um Ihren individuellen Anforderungen gerecht zu werden. Perfekt für verschiedenste Geschäftsmodelle oder Raumaufteilungen.
- **6 Inkludierte Parkplätze:** Mit sechs Parkplätzen direkt am Gebäude können Kunden und Mitarbeiter problemlos parken, was die Zugänglichkeit und den Komfort erhöht.
- **Hervorragende Verkehrsanbindung:** Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an Verkehrswege und öffentliche Verkehrsmittel, was die Erreichbarkeit für Kunden und Lieferanten erleichtert.
- **Große Glasflächen:** Diese bieten eine ideale Möglichkeit für Schaufensterpräsentationen, die maximale Sichtbarkeit und Attraktivität bieten. Zusätzlich können sie für Umbauten, wie beispielsweise den Einbau eines Rolltors für reibungslose Anlieferungen, genutzt werden.

Zusätzliche Erträge werden wie folgt lukriert:

- Standgebühr für 2 Snackautomaten - 400€ netto p.M.
- 6 PKW Stellplätze sind für gesamt 250€ netto vermietet (1 Monat Kündigungsfrist)

Ob für Einzelhandel, Büros, Dienstleistungen oder andere gewerbliche Aktivitäten – diese Fläche bietet eine herausragende Gelegenheit, Ihr Unternehmen zu etablieren oder zu erweitern.

Zudem ist die Verkehrsanbindung dank Bus und Bahnhof optimal. In unmittelbarer Nähe finden

Sie alles, was Sie brauchen: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Höhere Schule, Supermarkt und Bäckerei.

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

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 <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap