

**Moderne Halle in St. Pölten | 280 m<sup>2</sup> | Erstbezug | vielseitig nutzbar | eigene Stellplätze**



**MIKSCH**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 8056/212**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	280,22 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 83,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.239,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.379,11 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,99 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,11 €
<b>USt.:</b>	447,80 €

## Ihr Ansprechpartner

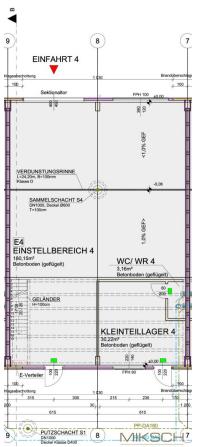
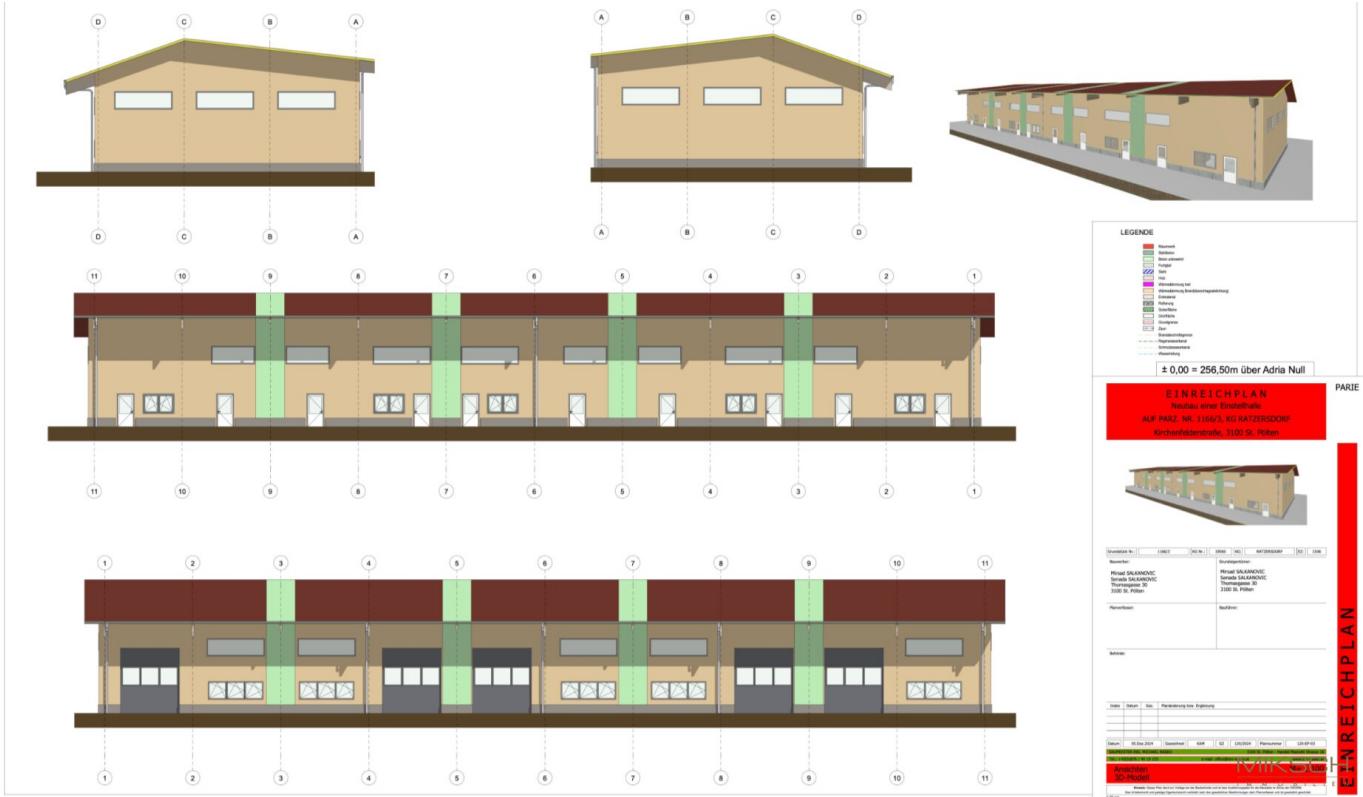


### Michael Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

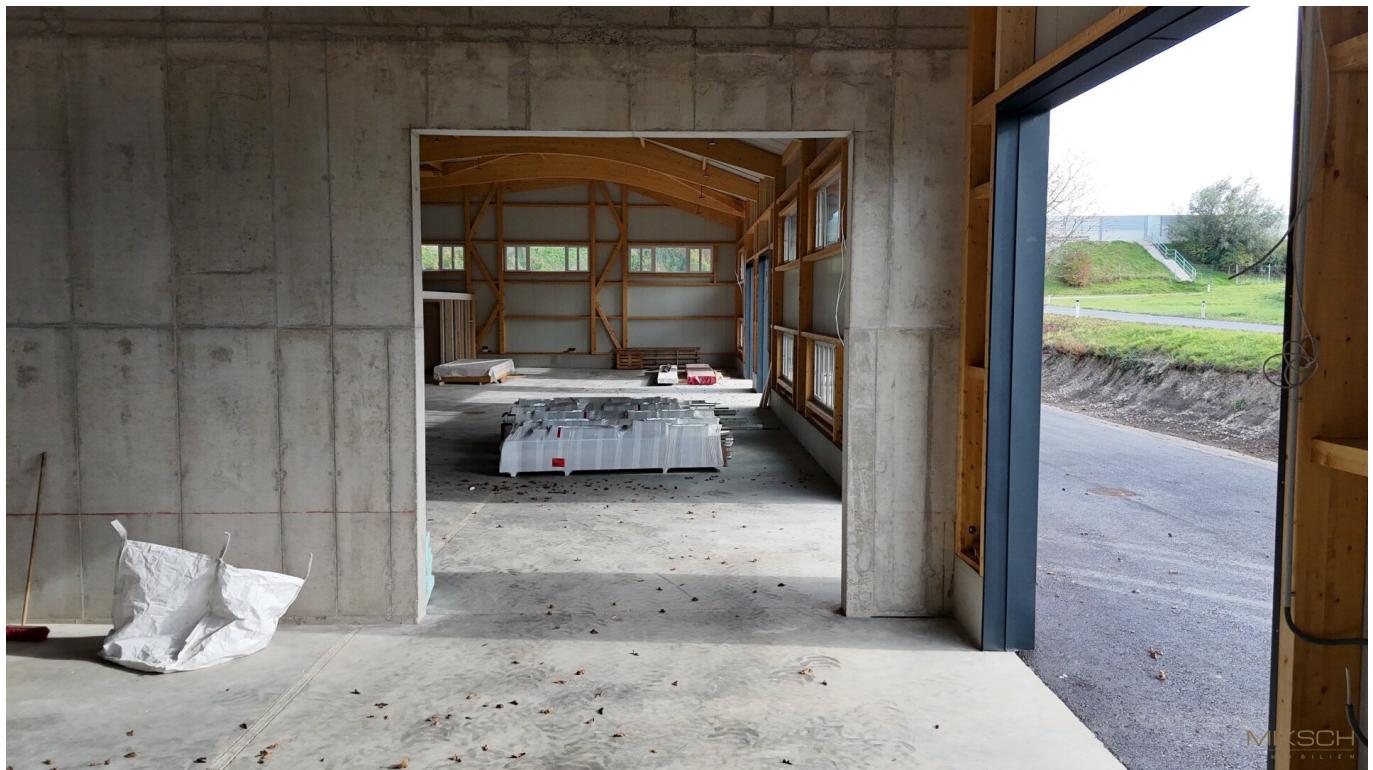
T +43 676 540 14 51  
H +43 676 540 14 51

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









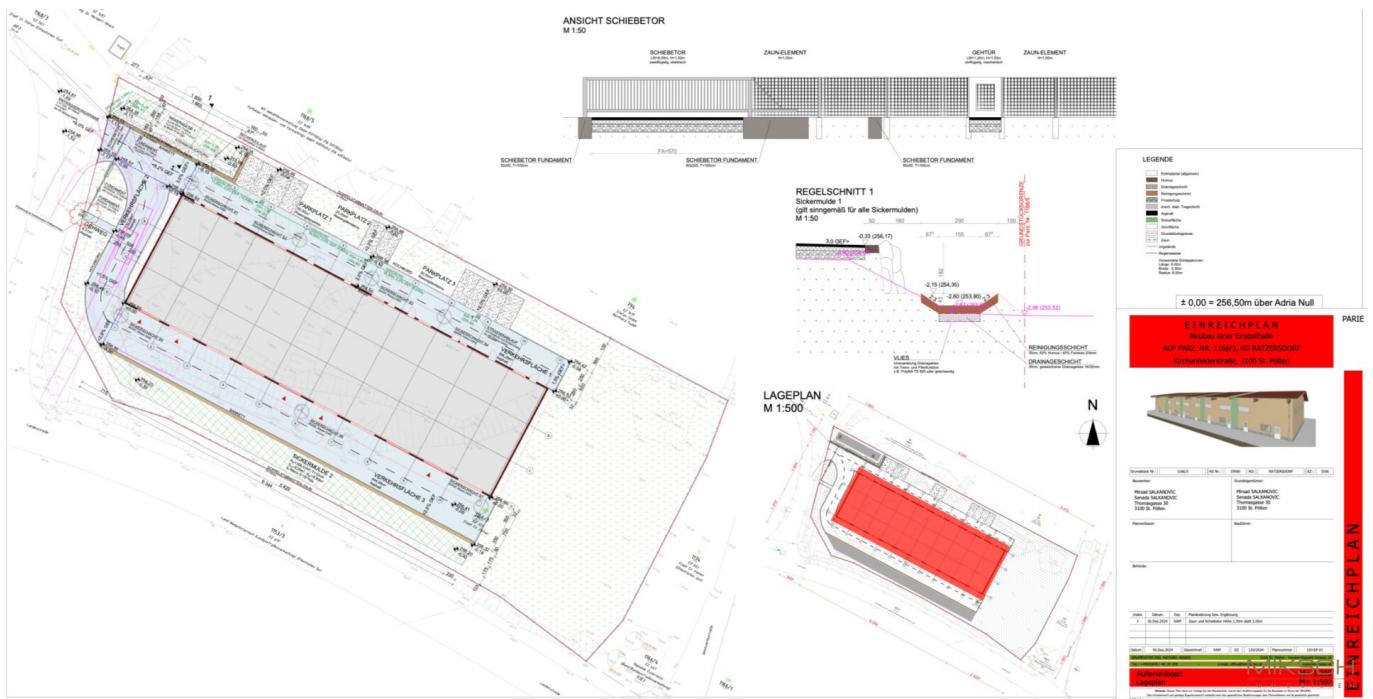


MIKSCH  
BAUERNSCHAFT

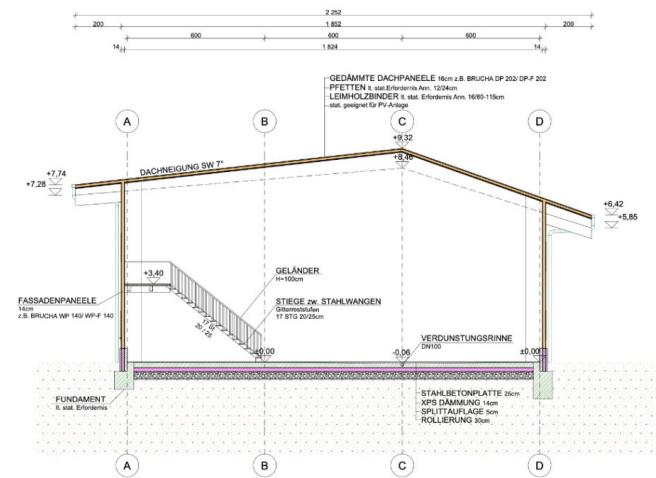




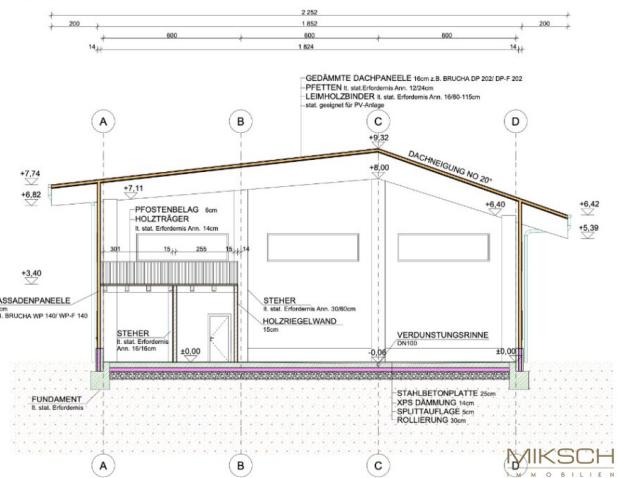




SCHNITT B-B:



SCHNITT A-A:



# Objektbeschreibung

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

Der **Einstellbereich 1** dieser neu errichteten Halle bietet auf **insgesamt ca. 280,22 m<sup>2</sup>** 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: 280,22 m<sup>2</sup>
- Miete: 2.239 € / Monat
- BK: 140,11 € / Monat
- Kaution: 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**

<b>Raum</b>	<b>Fläche</b>
Lagerfläche unten	<b>180,15 m<sup>2</sup></b>
Kleinteilelager	<b>30,22 m<sup>2</sup></b>
WC / Waschraum	<b>3,16 m<sup>2</sup></b>
Lagerpodest	<b>66,02 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>280,22 m<sup>2</sup></b>

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