

**Moderne Halle in St. Pölten | 280 m² | Erstbezug | vielseitig
nutzbar | eigene Stellplätze**



Objektnummer: 8056/212

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| Art: | Halle / Lager / Produktion - Halle |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3100 St. Pölten |
| Baujahr: | 2025 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Nutzfläche: | 280,22 m² |
| WC: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | C 83,50 kWh / m² * a |
| Kaltmiete (netto) | 2.239,00 € |
| Kaltmiete | 2.379,11 € |
| Miete / m² | 7,99 € |
| Betriebskosten: | 140,11 € |
| USt.: | 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.









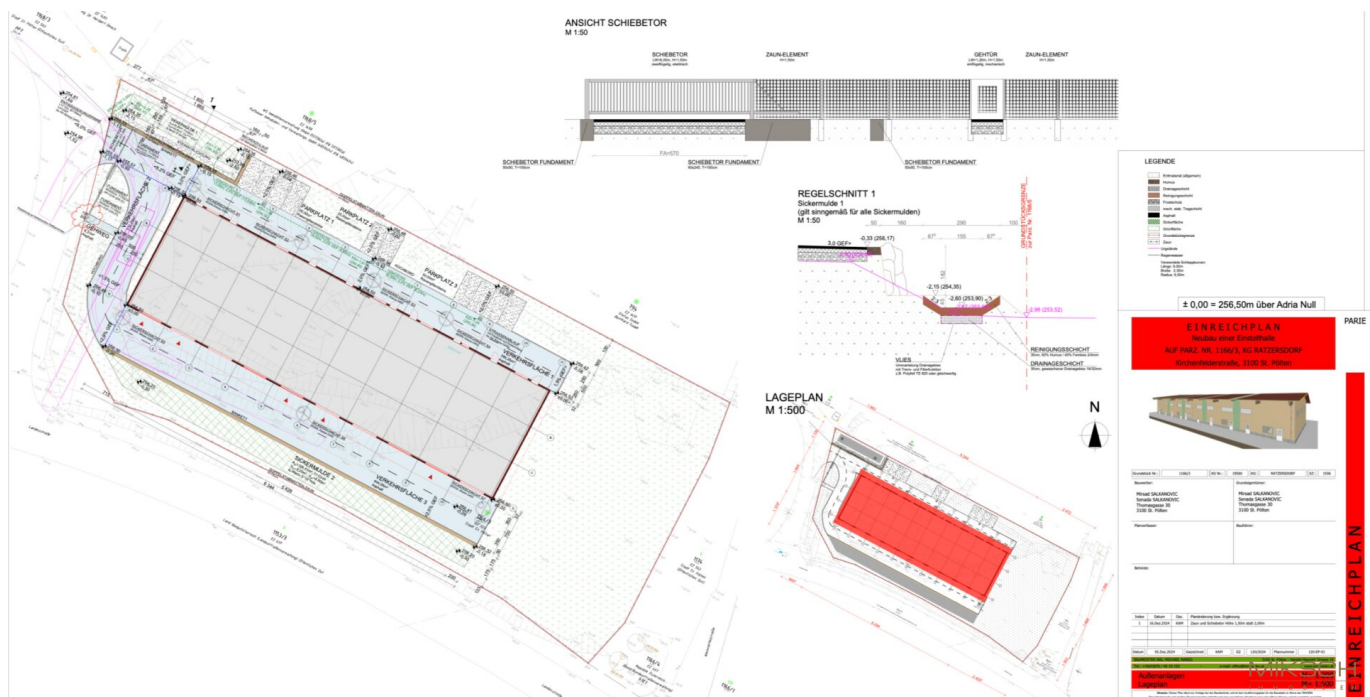




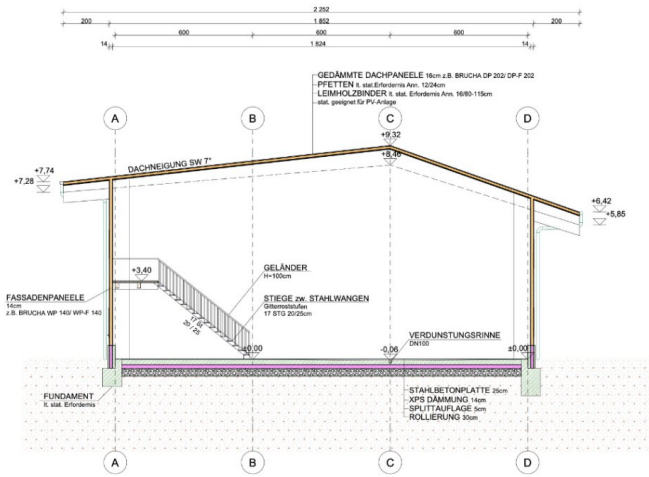
MIKSCH
IMMOBILIEN



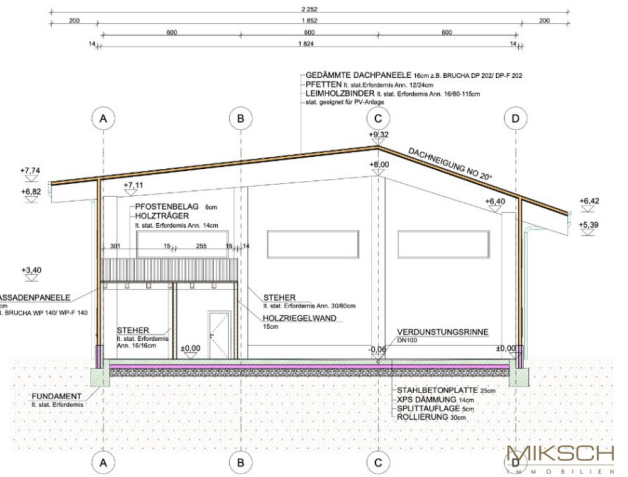
MIKSCH
IMMOBILIEN



SNITT B-B:



SNITT 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 m²** 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 m²
- Miete: 2.239 € / Monat
- BK: 140,11 € / Monat
- Kautions: 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

| Raum | Fläche |
|---------------------|-----------------------------|
| Lagerfläche unten | 180,15 m² |
| Kleinteilelager | 30,22 m² |
| WC / Waschraum | 3,16 m² |
| Lagerpodest | 66,02 m² |
| Gesamtfläche | 280,22 m² |

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