

## **Attraktive Büroflächen im BUSINESS CAMPUS St. Pölten Süd - Büros, Hallen, Lagerflächen I Top Lage**



**Objektnummer: 8056/217**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	305,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9,50 €
<b>Kaltmiete</b>	9,50 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,50 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Nettomiete € 9,50/m<sup>2</sup> BK netto € 2,00/m<sup>2</sup> HK Strom

## Ihr Ansprechpartner



### Mazlum Akyol

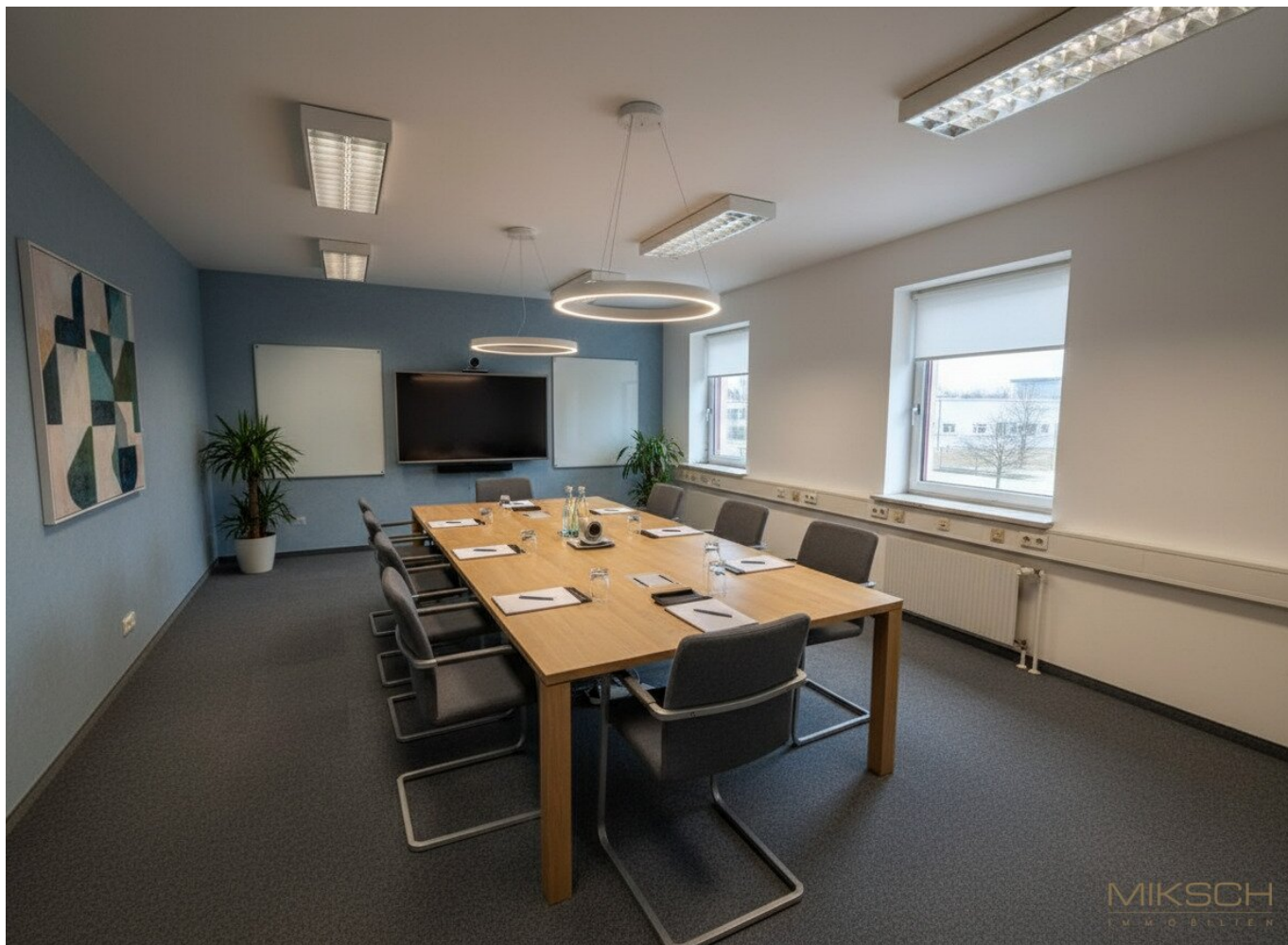
Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

T +43 69910142642

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

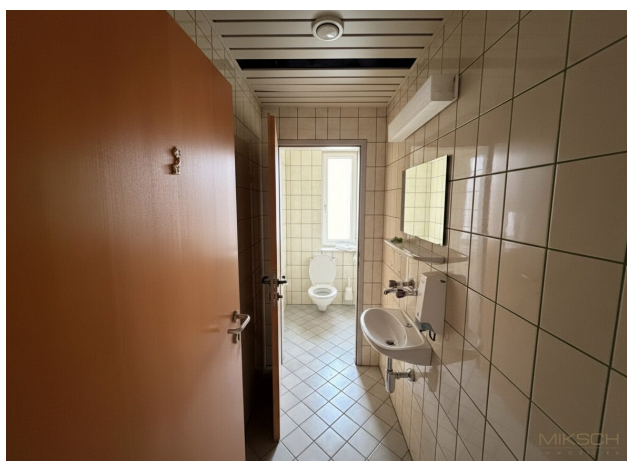


















# Objektbeschreibung

## Modernisierte Büro- und Hallenflächen in St. Pölten – Flexibel und perfekt angebunden

### Flächenangebot:

Hier finden Sie genau die Fläche, die zu Ihrem Unternehmen passt:

- Büroflächen: **306m<sup>2</sup>**
- Hauptmietzins für Hallenflächen: **5,50 EUR/m<sup>2</sup> netto**
- Hauptmietzins für Büroflächen: **9,50 EUR/m<sup>2</sup> netto**
- Betriebskosten: **2,10 EUR/m<sup>2</sup> netto**
- Heizkosten: **1,00 EUR/m<sup>2</sup> netto**
- zzgl. 20 % USt.

### Willkommen in Ihrem neuen Büro:

Dieses kürzlich modernisierte Bürogebäude bietet nicht nur eine ideale Lage, sondern auch alle Annehmlichkeiten, die Sie für produktives Arbeiten benötigen.

### Highlights der Immobilie:

- **Modernisiertes Ambiente:** Helle, freundliche Räume dank frisch gestrichener Wände und hochwertiger Bodenbeläge aus Fliesen und Teppich.
- **Technisch top ausgestattet:** DV-/EDV-Verkabelung ist bereits vorhanden.
- **Hervorragende Infrastruktur:** Behindertengerechte WCs im Erdgeschoss, WC-Anlagen auf allen Stockwerken (EG, OG1, OG2) sowie eine vorbereitete Dusche

für Radfahrer.

- **Großzügige Parkmöglichkeiten:** Ein großer Parkplatz sorgt für ausreichend Stellplätze für Sie, Ihre Mitarbeiter und Kunden.

### **Beste Verkehrsanbindung:**

Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zur **Autobahnabfahrt A1 – St. Pölten Süd** sowie der Mariazellerstraße. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und sorgt für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

### **Nachhaltig und hochwertig:**

Das Bürogebäude wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine gedämmte Außenfassade – ideal für ein nachhaltiges und energieeffizientes Arbeiten.

### **Ihr neuer Standort:**

Überzeugen Sie sich selbst von der erstklassigen Lage und Ausstattung: [Standort anzeigen](#).

### **Überzeugen Sie sich vor Ort:**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie die Möglichkeiten dieser Immobilie. Unsere Mieter schätzen die hohe Qualität, Nachhaltigkeit und Zuverlässigkeit, die wir bieten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <6.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap