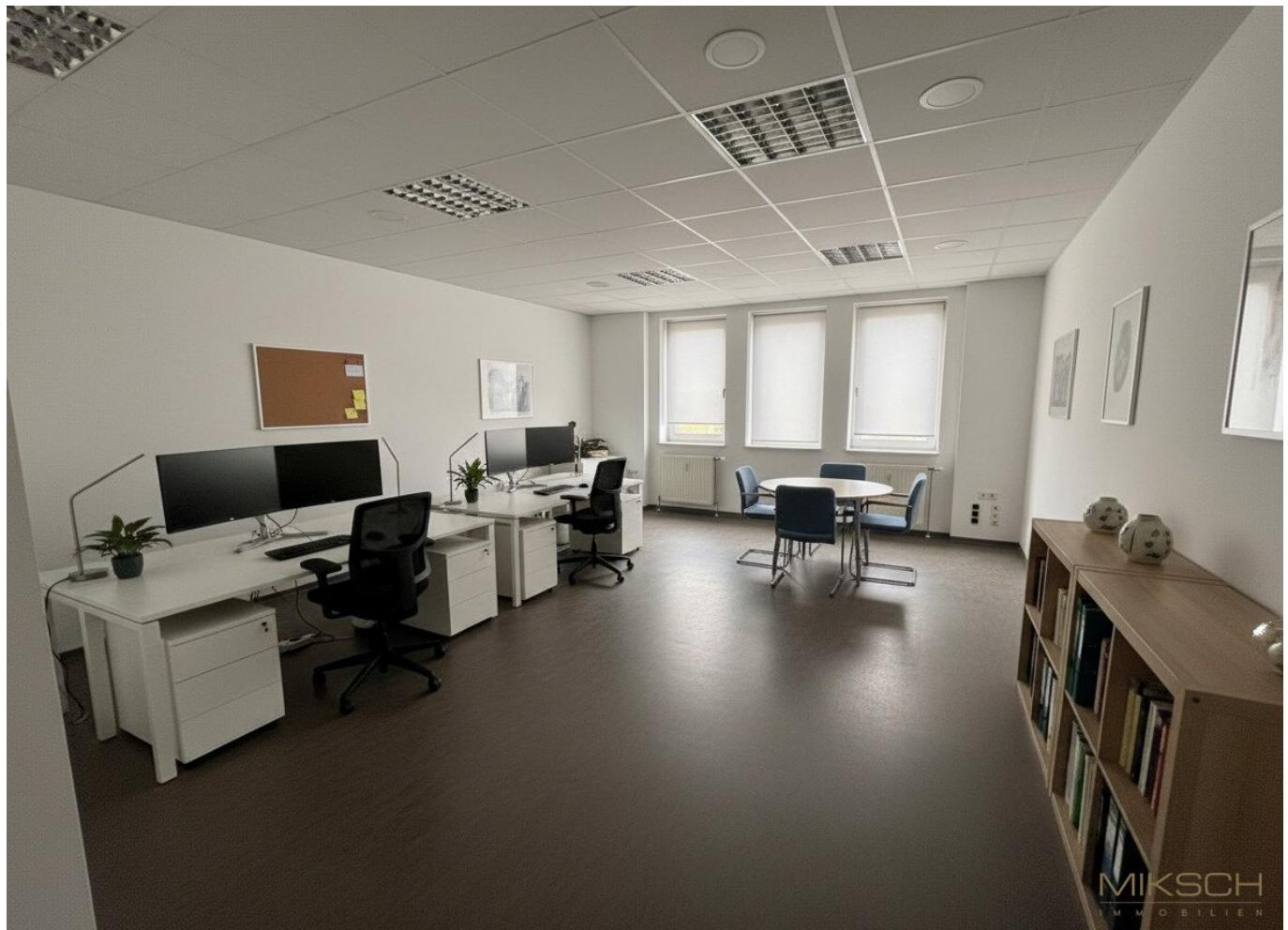


Attraktive Büroflächen in St. Pölten I Top Lage I Bahnhofsnähe



Objektnummer: 8056/222

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.618,86 m ²
Kaltmiete (netto)	9,50 €
Kaltmiete	9,50 €

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.





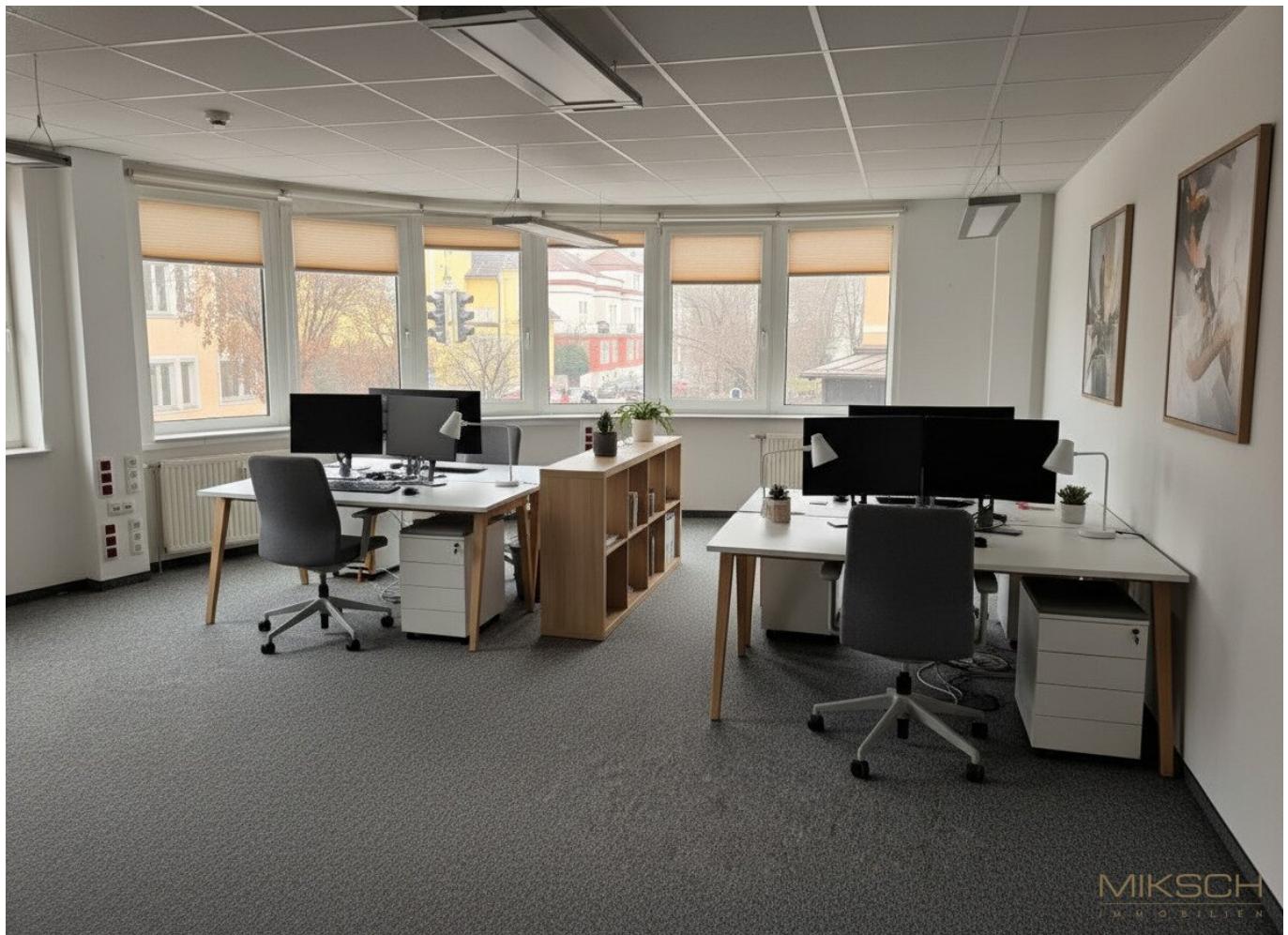
MIKSCH
IMMOBILIEN

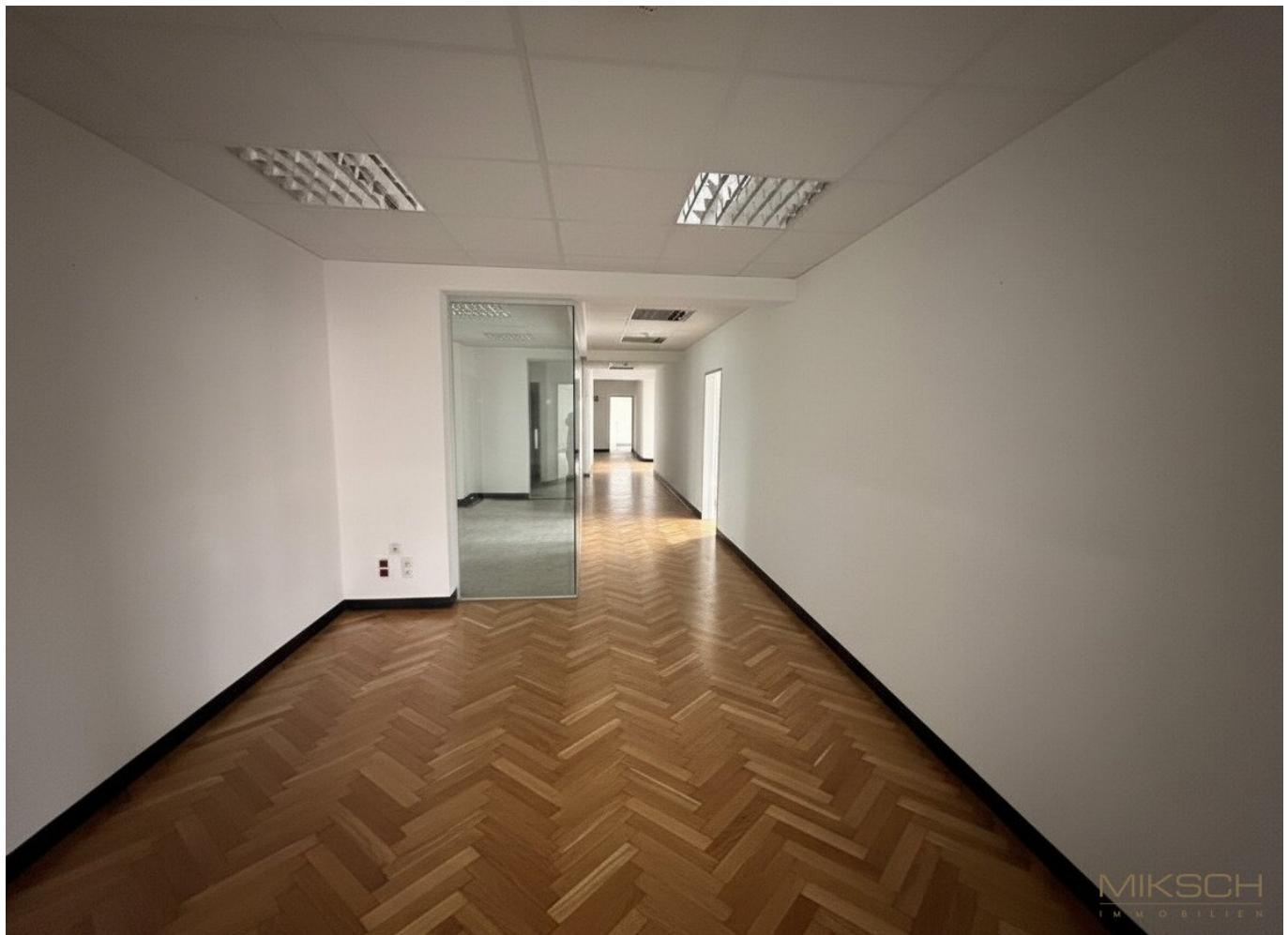


MIKSCH
IMMOBILIEN



MIKSCH
IMMOBILIEN





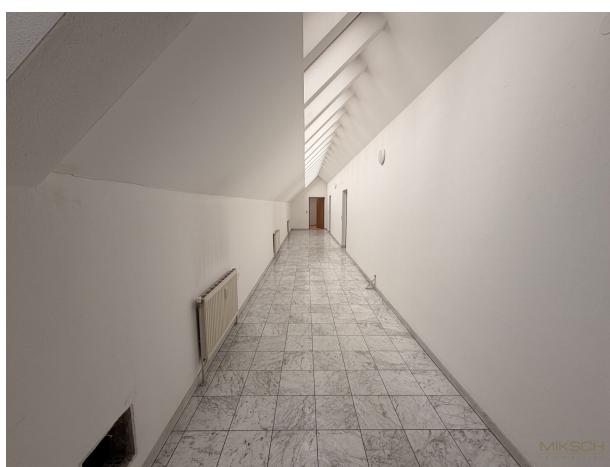
MIKSCH
IMMOBILIEN



MIKSCH
IMMOBILIEN



MIKSCH
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Modernisierte Büroflächen in Bahnhofsnähe von St. Pölten – Flexibel, repräsentativ und perfekt angebunden

Flächenangebot

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

- **Erdgeschoss (EG):** 299,56 m²
- **1. Obergeschoss (1. OG):** 373,54 m²
- **2. Obergeschoss (2. OG):** 373,54 m²
- **1. Dachgeschoss (1. DG):** 285,02 m²
- **2. Dachgeschoss (2. DG):** 287,20 m²

Mietkonditionen

- **Hauptmietzins Büroflächen:** 9,50 EUR/m² netto
- **Betriebskosten:** 2,10 EUR/m² netto
- **Heizkosten:** 1,00 EUR/m² netto
- **zzgl. 20 % USt.**

Willkommen in Ihrem neuen Büro

Dieses kürzlich modernisierte Bürogebäude überzeugt durch seine **zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof St. Pölten** sowie durch eine hochwertige Ausstattung, die modernes und produktives Arbeiten ermöglicht.

Highlights der Immobilie

Modernisiertes Ambiente

Helle, freundliche Büroräume mit frisch gestrichenen Wänden sowie hochwertigen Bodenbelägen aus Fliesen und Teppich schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Technisch bestens ausgestattet

Die Immobilie verfügt bereits über eine **DV-/EDV-Verkabelung** und ist somit sofort bezugsbereit.

Hervorragende Infrastruktur

- Behindertengerechte WC-Anlagen im Erdgeschoss
- WC-Anlagen auf allen Ebenen (EG, 1. OG, 2. OG)
- Vorbereitete Dusche – ideal für Radfahrer

Parken & Garage

- **Garage** für komfortables und wettergeschütztes Parken
- Zusätzliche Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden vorhanden

Zentrale Lage & optimale Verkehrsanbindung

- **Bahnhof St. Pölten fußläufig erreichbar** – perfekte Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr
- Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe
- Gute Erreichbarkeit auch mit dem Auto

Nachhaltig und hochwertig

Das Gebäude wurde in **Massivbauweise** errichtet und verfügt über eine **gedämmte Außenfassade**, was für energieeffizientes und nachhaltiges Arbeiten sorgt.

Ihr neuer Standort

Überzeugen Sie sich selbst von der hervorragenden Lage, der flexiblen Flächenaufteilung und der modernen Ausstattung dieser Immobilie.

Überzeugen Sie sich vor Ort

Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und entdecken Sie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Unsere Mieter schätzen besonders die **Qualität, Nachhaltigkeit und Zuverlässigkeit**, die wir bieten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wenn du möchtest, kann ich den Text auch **kürzer, hochwertiger (Premium-Exposé)** oder **zielgerichtet für Immobilienportale** (z. B. willhaben, ImmobilienScout24) optimieren.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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 <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap