

**Modern & flexibel | Büro | Ordination | Wohlfühlzentrum
Pottenbrunn | Ihr Raum für Erfolg | Flächen von 22m² bis
115m²**



**MIKSCH
IMMOBILIEN**

Objektnummer: 8056/198

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3140 St. Pölten
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	115,00 m ²

Ihr Ansprechpartner



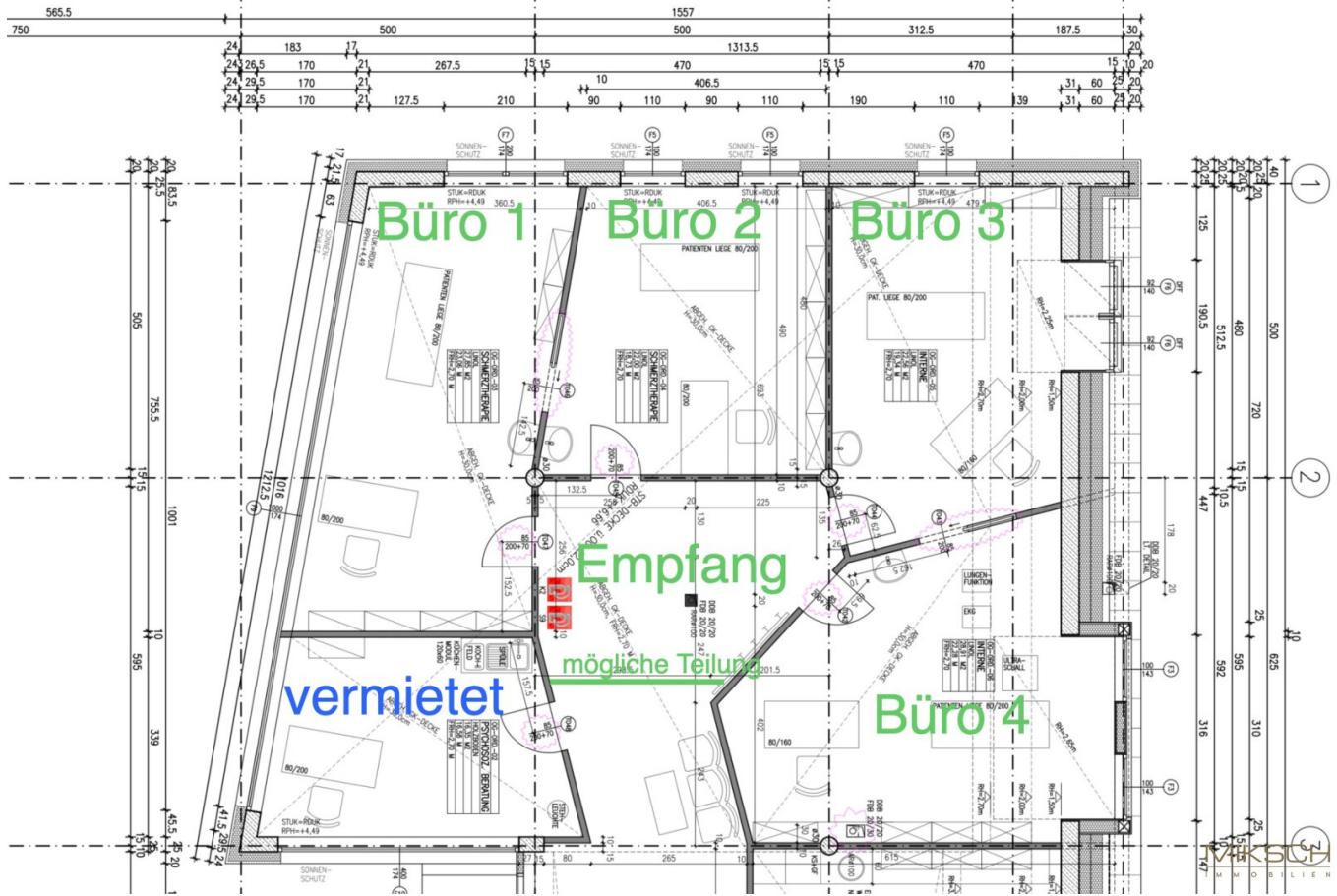
Mazlum Akyol

Mikscha 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

Die Büroeinheit verfügt über insgesamt vier separat begehbarer Büoräume sowie einen zentral gelegenen Empfangsbereich, der sich ideal als Warte- oder Kommunikationszone eignet.

Büro 1 bietet mit rund **27,85 m²** eine großzügige Fläche und eignet sich hervorragend als Hauptbüro, Besprechungsraum oder für mehrere Arbeitsplätze. Durch den guten Zuschnitt lässt sich der Raum flexibel möblieren.

Büro 2 umfasst ca. **22,00 m²** und bietet ausreichend Platz für zwei bis drei Arbeitsplätze oder ein ruhiges Einzelbüro mit zusätzlichem Stauraum.

Büro 3 verfügt über etwa **22,56 m²** und ist ähnlich dimensioniert wie Büro 2. Der Raum eignet sich ideal als Team- oder Projektbüro und überzeugt durch seine praktische Größe.

Büro 4 ist mit ca. **28,91 m²** der größte Raum der Einheit. Er bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Großraumbüro, Schulungsraum oder kombinierter Arbeits- und Besprechungsbereich.

Der **Empfangsbereich** mit rund **15 m²** bildet das zentrale Element der Einheit. Er eignet sich optimal als Empfangs- und Wartezone für Kundinnen und Kunden und schafft einen freundlichen ersten Eindruck beim Betreten der Räumlichkeiten.

Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl konzentriertes Arbeiten in Einzelbüros als auch kollaborative Nutzung durch Teams und bietet damit eine hohe Flexibilität für unterschiedliche Geschäftsmodelle.

Die Flächen können separat oder auch als ganzes angemietet werden.

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 <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <4.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap