

**Modernes Büro 188m<sup>2</sup> | im Zentrum St. Pölten | 5  
Büroräume | Parkhaus in der Nähe**



**Objektnummer: 8056/246**

**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>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	188,44 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.256,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.256,00 €
<b>USt.:</b>	451,20 €

## 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.

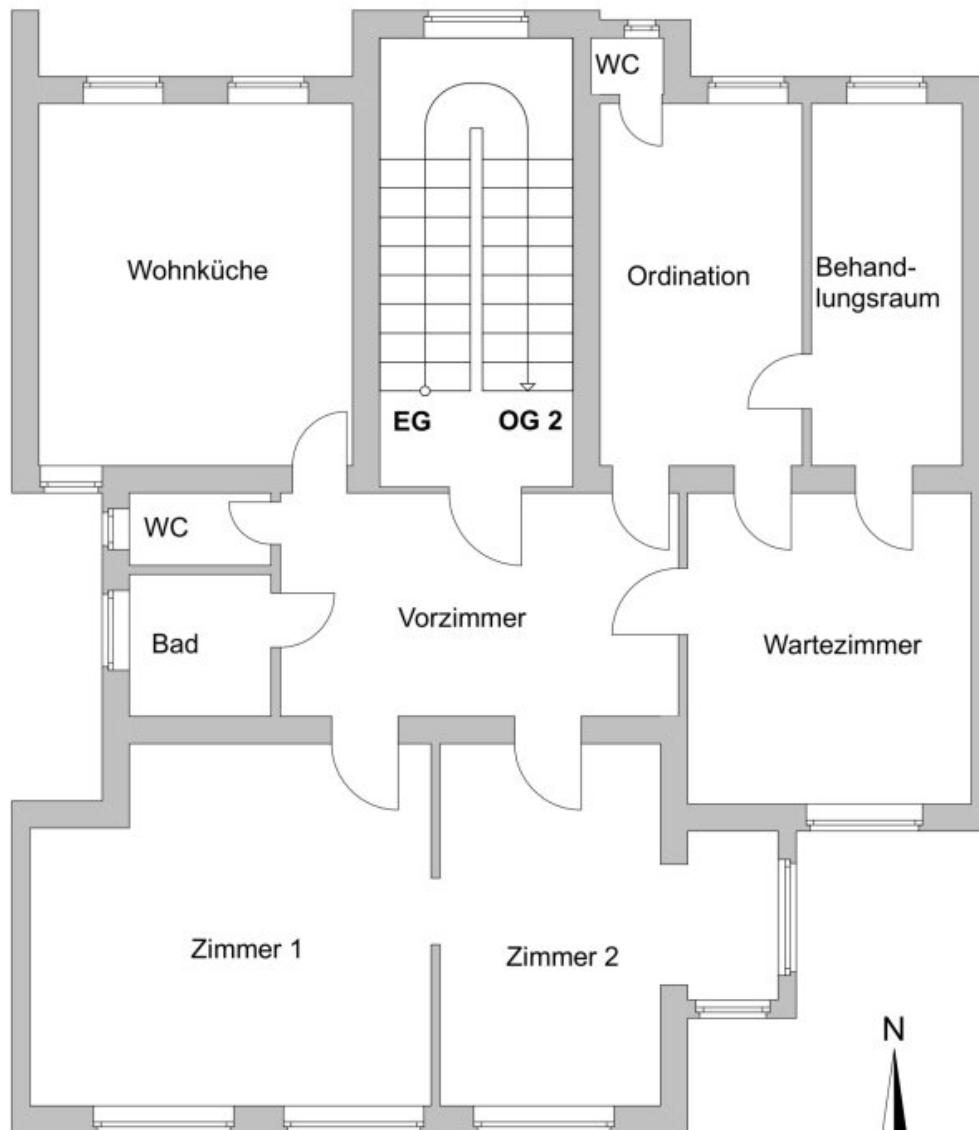












**Planersteller:**

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.  
Radlberger Hauptstraße 96/II/1 Top 4  
3105 St. Pölten - Oberradlberg



**GRUNDRISSPLAN**

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND  
CA: ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER  
ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab: 1:100

Datum: 02.04.2026

## Objektbeschreibung

Willkommen an Ihrem neuen Bürostandort in St. Pölten – eine moderne und neuwertige Immobilie, die durch Ausstattung, zentrale Lage und Flexibilität überzeugt. Auf rund 188,44 m<sup>2</sup> bietet diese Fläche ideale Voraussetzungen für Unternehmen oder Praxen jeder Größe.

### Bürogrößen & Aufteilung

- Insgesamt 188,44 m<sup>2</sup> Bürofläche
- 5 Büroräume mit durchdachter und effizienter Raumaufteilung
- Ideal für kombinierte Nutzung als Büro oder Praxis

### Ausstattung & Highlights

- Großzügige Fensterflächen – helle & freundliche Arbeitsplätze
- Teeküche – für Mitarbeiter
- Getrennte Sanitäreinheiten (Damen/Herren)
- Dusche (Damen/Herren)
- Parkhaus - 3 Minuten entfernt
- Bahnhof - 1 Minute

### Lage

Die Immobilie befindet sich im Zentrum von St. Pölten und überzeugt durch ihre hervorragende Erreichbarkeit.

- Nur 1 Minute zum Bahnhof sowie zu öffentlichen Verkehrsmitteln
- Parkhaus in ca. 3 Minuten Entfernung

- Optimale Infrastruktur mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap