

**Büroflächen I bis 2.670 m² I barrierefrei I Nähe Bahnhof
und Mariazellerstraße I zentraler Lage**



Objektnummer: 8056/262

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Nutzfläche:	2.669,96 m²
Kaltmiete (netto)	7,00 €
Kaltmiete	9,50 €
Betriebskosten:	2,50 €
USt.:	1,90 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

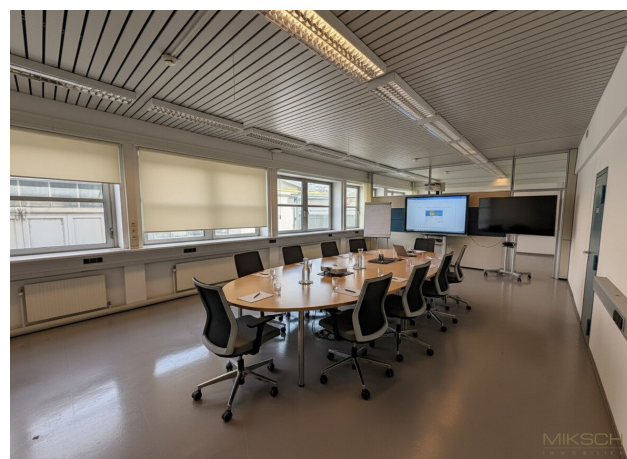


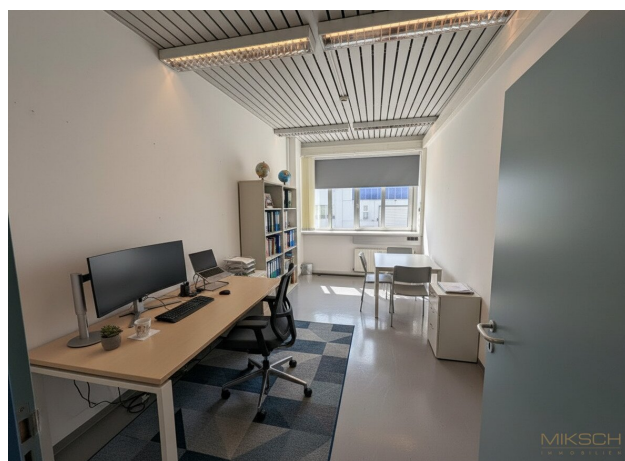
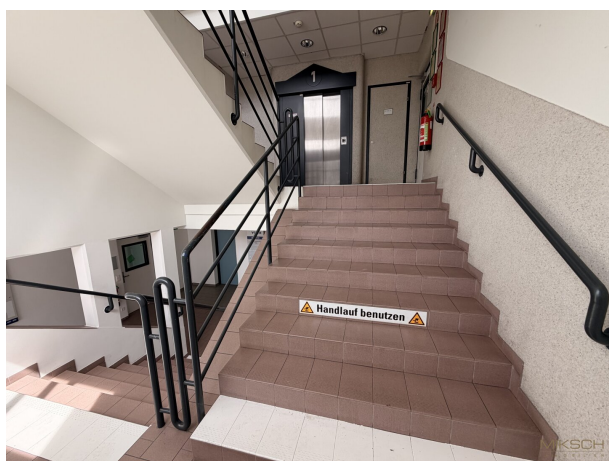
Mazlum Akyol

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten

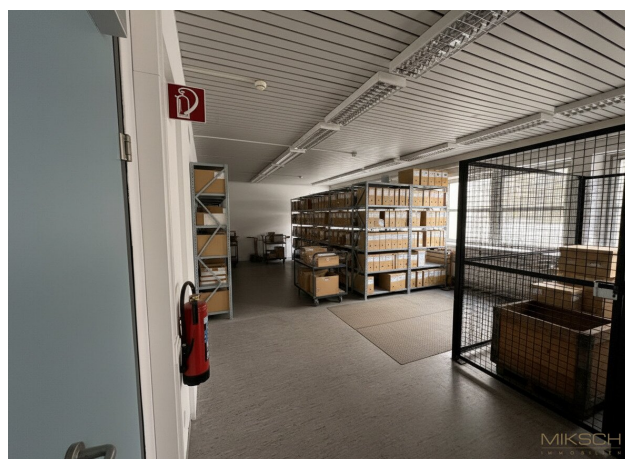
T +43 69910142642

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













Objektbeschreibung

Vielseitige Büro- & Praxisflächen im Herzen von St. Pölten

Entdecken Sie Ihren neuen Unternehmensstandort in zentraler Lage von St. Pölten! Diese großzügige Immobilie bietet auf insgesamt ca. **2.670 m² Nutzfläche** ideale Voraussetzungen für moderne Büros, Praxisflächen oder kombinierte Arbeitswelten. Dank der flexiblen Raumgestaltung eignet sich das Objekt perfekt für Unternehmen verschiedenster Branchen.

Raumaufteilung

Die Flächen verteilen sich auf insgesamt 5 Ebenen:

- **Erdgeschoss:** ca. 532,67 m²
- **1. Obergeschoss:** ca. 532,67 m²
- **2. Obergeschoss:** ca. 532,67 m²
- **3. Obergeschoss:** ca. 532,67 m²
- **4. Obergeschoss:** ca. 539,28 m²

Die einzelnen Stockwerke bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und können individuell an Ihre Anforderungen angepasst werden.

Highlights der Immobilie

- Zentrale Lage in St. Pölten
- Nähe zum Bahnhof
- Schnelle Anbindung an die A1 Autobahn

- Barrierefrei durch Personenaufzug
- Großzügige und flexibel nutzbare Flächen
- Hervorragende Infrastruktur im direkten Umfeld
- Ideal für Büro, Praxis oder Dienstleistungsunternehmen

Preise

- Gesamtfläche sowie einzelne Stockwerke auf Anfrage
- Betriebskosten aktuell - € 2,50 zzgl. USt.
- Individuelle Mietmodelle möglich

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap