

**Büro in Bestlage | Kremsergasse | Hauptbahnhof | 188m<sup>2</sup> |  
5 Büroräume | Parkplatz**



**Objektnummer: 8056/265**

**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>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.000,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,61 €
<b>USt.:</b>	400,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mazlum Akyol**

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

T +43 69910142642

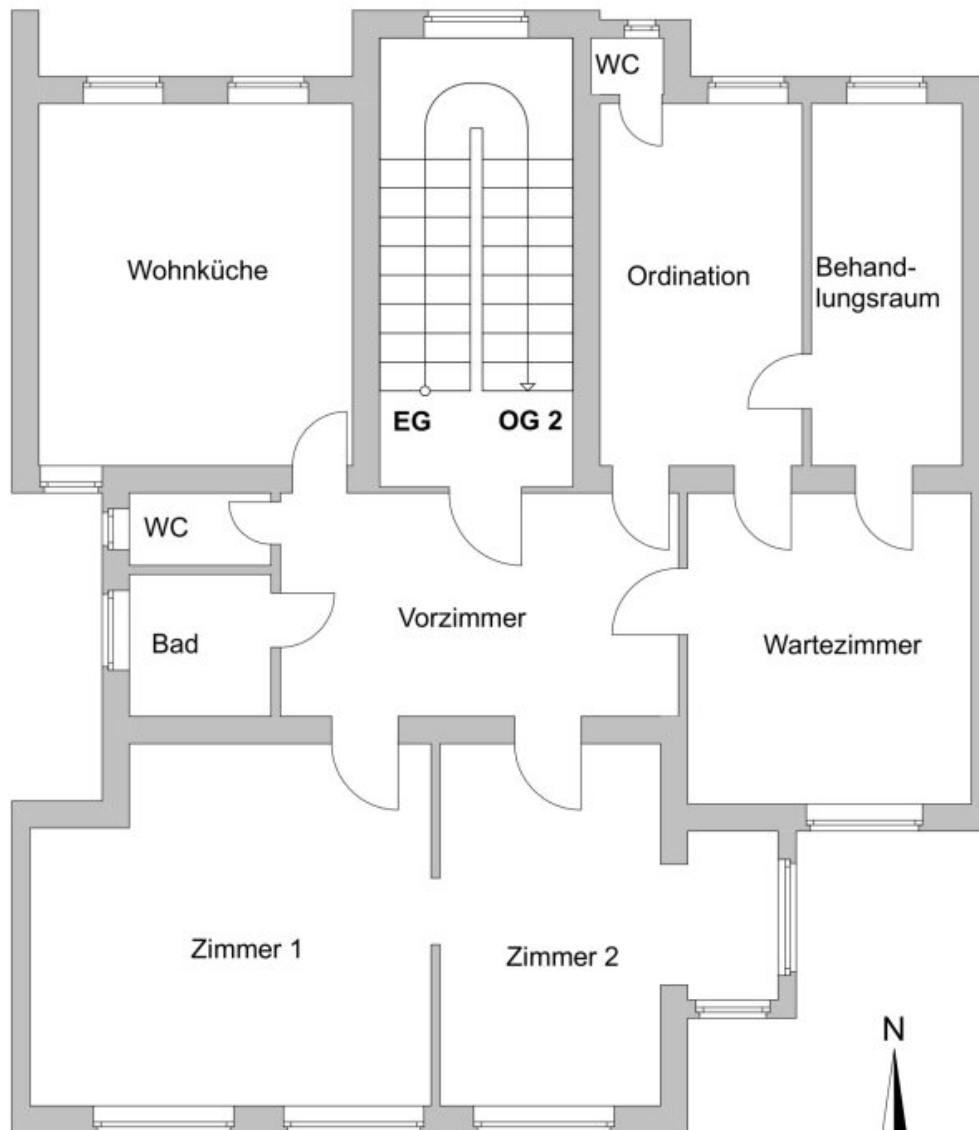
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**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

## 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
- Küche / Mitarbeiter Aufenthaltsraum
- Getrennte Toiletten
- Dusche
- Parkhaus
- Bahnhof

## 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
- Parkplätze in einer nahegelegene Tiefgarage sind vorhanden

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