

**Gewerbefläche in Bestlage | 136m² - 204m² | Freiparkplätze
| Bus Station | Top Sichtbarkeit**



Objektnummer: 8056/245

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Nutzfläche:	402,98 m ²
Kaltmiete (netto)	10,00 €
Kaltmiete	12,40 €
Betriebskosten:	2,40 €
USt.:	2,48 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

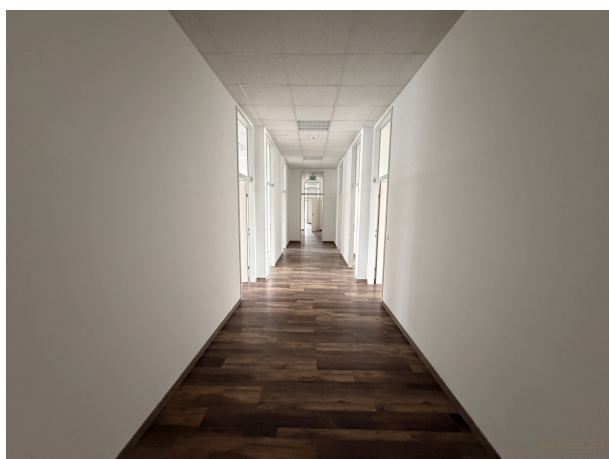


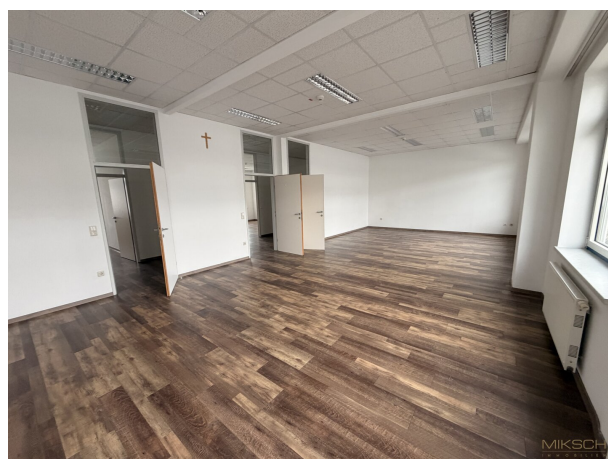
Mazlum Akyol

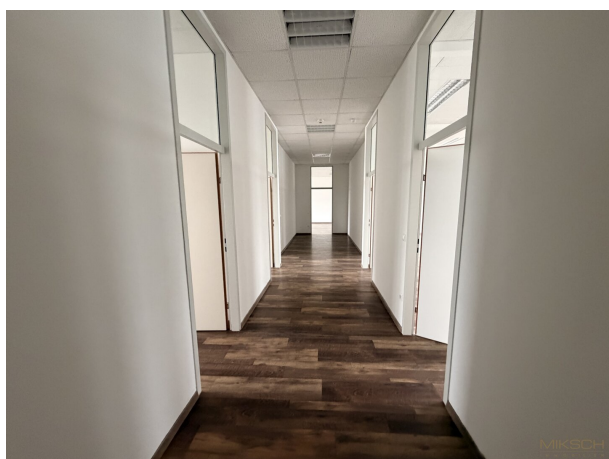
Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten

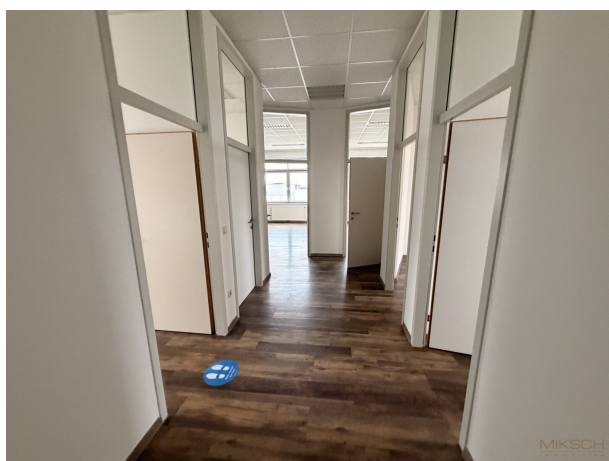
T +43 69910142642

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



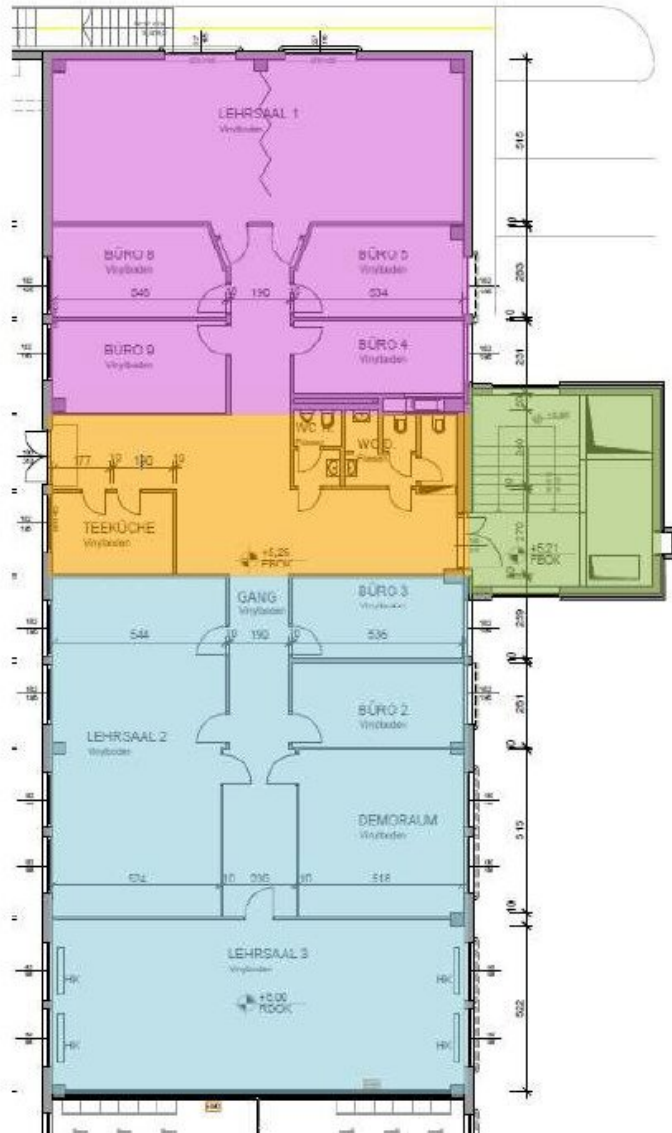








OG - Verfügbare Fläche Teilungsmöglichkeit



136 m²

63 m²

38 m²204 m²

Objektbeschreibung

Raumaufteilung:

Die Fläche befindet sich im 1. Obergeschoß, die barrierefreie Erschließung mit einem Aufzug ist möglich (Liftschacht ist baulich vorhanden).

Die gesamte verfügbare Nutzfläche beträgt ca. 403 m² plus 38 m² Stiegenhaus und hat derzeit folgende Raumaufteilung:

- Empfangs-/Wartebereich
- 6 Büroräume mit je ca. 12 m² bis 15 m²
- 3 Lehrräume, einer davon trennbar mit Faltwand
- 1 Demoraum
- Teeküche
- Sanitärgruppe mit WC-Damen und WC-Herren

Teilungsmöglichkeit:

Die gesamte Fläche kann auf 2 Einheiten mit jeweils ca. 136 m² / 204 m² geteilt werden, wobei in diesem Fall der Empfangs-/Wartebereich, die Teeküche und die Sanitärgruppe (ca. 63 m²) sowie das Stiegenhaus (ca. 38 m²) anteilmäßig zu berücksichtigen sind.

Teilungsmöglichkeit:

Die gesamte Fläche kann auf 2 Einheiten mit jeweils ca. 136 m² / 204 m² geteilt werden, wobei in diesem Fall der Empfangs-/Wartebereich, die Teeküche und die Sanitärgruppe (ca. 63 m²) sowie das Stiegenhaus (ca. 38 m²) anteilmäßig zu berücksichtigen sind.

Ausstattung:

Doppelboden, Vinyl-Bodenbelag, elektrische Rollläden, abgehängte Decke mit

Beleuchtungskörpern. Der Einbau einer Aufzugsanlage oder einer Klimaanlage ist möglich.

Lage:

Das Geschäfts- und Bürohaus befindet sich im nordöstlichen Stadtbereich von St. Pölten (Nähe EKZ Traisenpark, NV-Arena, Landessportschule und Seenparadies) und liegt direkt an der B1 Wiener Straße. Die Erreichbarkeit ist gleichermaßen mit öffentlichen und individuellen Verkehrsmitteln sehr gut. Eine Autobus-Haltestelle (Linien 4 und 6, Haltestelle „Megaplex“) befindet sich direkt an der Liegenschaft und die Anschlussstellen auf die Schnellstraße S33 und A1 Westautobahn sind mit PKW und LKW in wenigen Fahrminuten erreichbar.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap