

Kernsanierte Bürovilla in TOP-LAGE



Aussenansicht

Objektnummer: 8164/2765

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	322,00 m²
Bürofläche:	270,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	3
Stellplätze:	4
Keller:	46,75 m²
Heizwärmebedarf:	F 197,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaltmiete (netto)	3.645,00 €
Kaltmiete	4.240,00 €
Betriebskosten:	595,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Hieke

Kuttenberger Makler GmbH



Wieviel ist meine Immobilie wert?

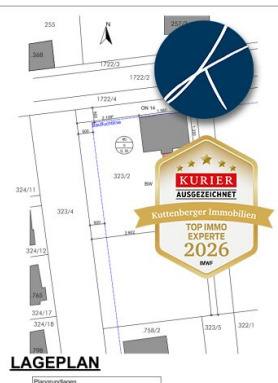
Online Bewertung für Wohnungen und Häuser.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at



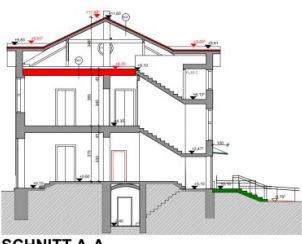




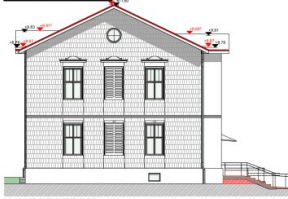




GRUNDRISS 1.OG



SCHNITT A-A



ANSICHT West

AUFBAUTEN

- | | | | |
|------------|---|------------|---|
| D61 | Zwischendecke NEU
5cm Hartschiff EPV-Platte
Ziegelstärker
8cm Lattung inkl. WD-Mineral-
Beschüttung
24cm Trankonstruktion inkl. WD-Mineral-
Beschüttung
Doppelbaudecke
— Dampfbremse
2,4cm Schalung | D62 | Stelldach Saniert
Ziegelschichtung
Hohldeckung profiliert
3,5cm Lattung
3cm Kontenlattung
— Bitumenunterdach
2,4cm Schalung
Pfeifen Dachstuhl |
|------------|---|------------|---|

Anmerkung: Sämtliche angeführten Abmessungen basieren auf einem geometrischen Naturmaß von 100 cm und können teilweise entsprechend abweichen

Index	Datum	Änderungen
A	11.07.2026	Erstellung Einweiszyklen
B	18.07.2026	Einweiszyklen überarbeiten
C	28.07.2026	Geländer bei Treppenanstiege und Rampe überarbeiten
D	03.08.2026	

EINREICHPLAN

für eine Generalsanierung eines Bürohauses in
Schulring 14, 3100 St.Pölten
Gst. 323/2, EZ 5338, 19544 St.Pölten

Planinhalt:	Grundriss KG; Grundriss Parterre; Grundriss 1.OG; Schnitt A; Ansicht Nord; Ansicht Ost; Ansicht Süd; Ansicht West; Lageplan
Maßstab:	1:100; Lageplan 1:500

Plandatum:	23.10.2025	Plan Nr.:	25-000004 SCHU14_AUER_EP-004
------------	------------	-----------	------------------------------

[illegible]

GRUNDEIGENTÜMER	BAUWERBER
Österreichische Bundeskette AG Pummgasse 10-12 1002 Pulkendorf	Österreichische Bundeskette AG Pummgasse 10-12 1002 Pulkendorf

BAUFÜHRER

BAUWEISTER GMBH & CO. KG	BAUWEISTER GMBH & CO. KG	PLANVERFASSER erstellt: Ing. Thomas Auer 4. September 2014	Projekt: 21-00004 10474_AUER_01_01 4
--	--	---	---

ING. AUER
Projektierung - Planung - Bau KG
www.ing-auer.at

Objektbeschreibung

Kernsaniertes Bürovilla in TOP-LAGE

Zur Vermarktung gelangt dieses **TOP gelegene, kernsanierte** Büro-Haus im Herzen von St. Pölten.

Perfekt geeignet für **Unternehmen wie Ärzte, Makler und, Anwälte und Co.** bietet dieses Objekt alles, um den nächsten Schritt für Ihr Unternehmen zu gehen.

Raumaufteilung:

Das **EG** ist mit 4 zentral begehbare Büroräumlichkeiten, einem behindertengerechten WC und einem normalen WC ausgestattet.

Das **OG** ist mit 4 zentral begehbaren Büroräumlichkeiten, einem Bad, einem WC, einem Abstellraum und einer Küche ausgestattet.

Im **Keller** findet man den Technikraum und zusätzliche Lagerfläche.

Die **Gesamtfläche** beläuft sich auf **ca. 270m²**

Lage:

Direkt am **St. Pöltner Schulring** gelegen, erreicht man alle wichtigen Verkehrsknotenpunkte innerhalb kürzester Zeit.

Der St. Pöltner **Hauptbahnhof** ist in ca. 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Die Auffahrt St. Pölten Ost auf die Kremser Schnellstraße **S33** ist in 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Das Objekt bietet einen **Parkplatz** mit ca. 4 Stellplätzen, welche mit einer **Leerverrohrung für Wallboxen** ausgestattet sind.

Vorübergehend darf der benachbarte Parkplatz mitbenützt werden.

Das Objekt wird aktuell einer Kernsanierung unterzogen!

Nach aktuellem Stand wird ein Bezug voraussichtlich ab Anfang 2027 möglich sein.

Die **Gesamtnettomiete** beläuft sich auf **€4.240,- inkl. BK, zzgl. 20%. USt!**

Die tatsächliche Bruttogesamtmiete beläuft sich auf €5.088,-

Kaution - 4 Bruttomonatsmieten

Maklerprovision - 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- [- - - Verkaufsberatung anfragen - - -](#)
- [- - - Kreditrechner & Finanzierungsberatung - - -](#)
- [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

KUTTENBERGER IMMO wurde vier Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025 und TOP IMMO EXPERTE 2026! (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap