

## Provisionsfrei: Büro in Frequenzlage nebst Megaplex St. Pölten



Möblierungsvorschlag (KI)

**Objektnummer: 942**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Adresse                       | Wiener Straße              |
| Art:                          | Büro / Praxis - Bürofläche |
| Land:                         | Österreich                 |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten            |
| Baujahr:                      | 1996                       |
| Zustand:                      | Gepflegt                   |
| Alter:                        | Neubau                     |
| Nutzfläche:                   | 403,00 m²                  |
| Gesamtfläche:                 | 441,00 m²                  |
| Zimmer:                       | 10                         |
| WC:                           | 2                          |
| Stellplätze:                  | 10                         |
| Heizwärmebedarf:              | 88,00 kWh / m² * a         |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,87                       |
| Kaltmiete (netto)             | 4.410,00 €                 |
| Kaltmiete                     | 5.468,40 €                 |
| Miete / m²                    | 10,00 €                    |
| Betriebskosten:               | 1.058,40 €                 |
| USt.:                         | 1.093,68 €                 |
| Infos zu Preis:               |                            |

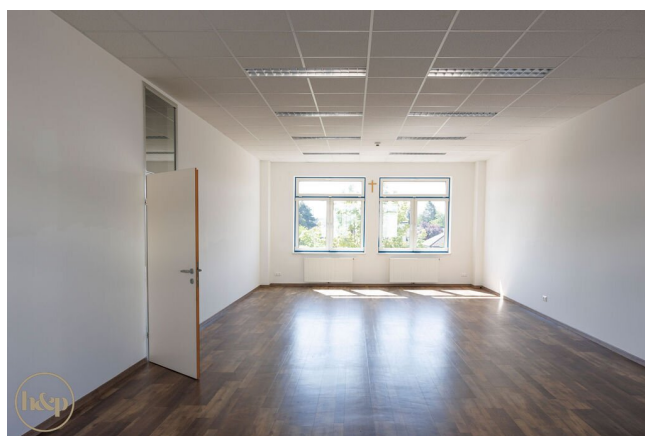
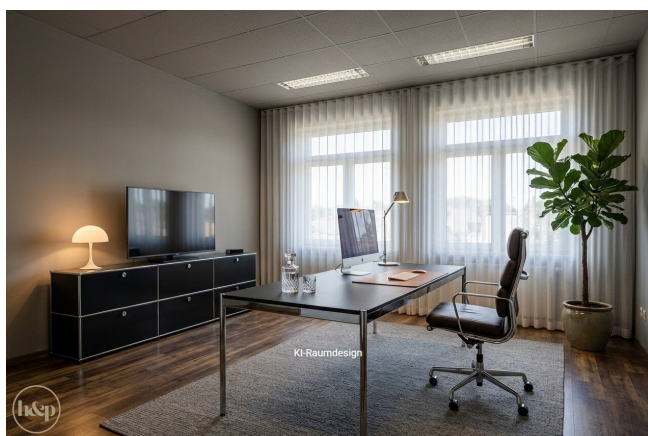
ANMIETUNG: PROVISIONSFREI FÜR DEN MIETER

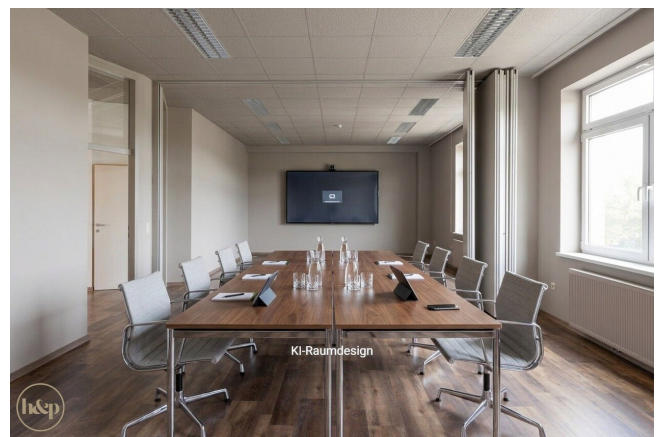
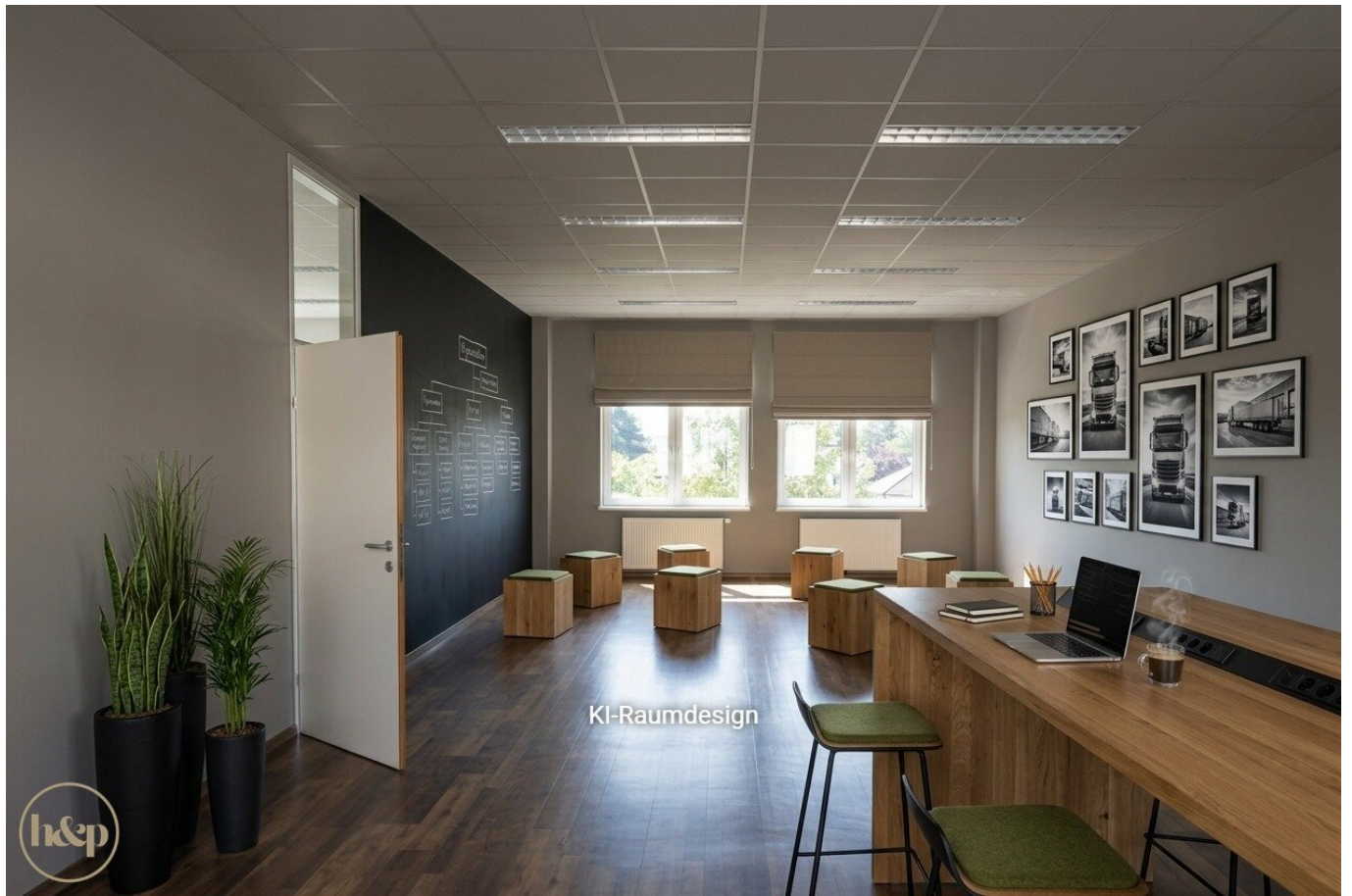
## Ihr Ansprechpartner

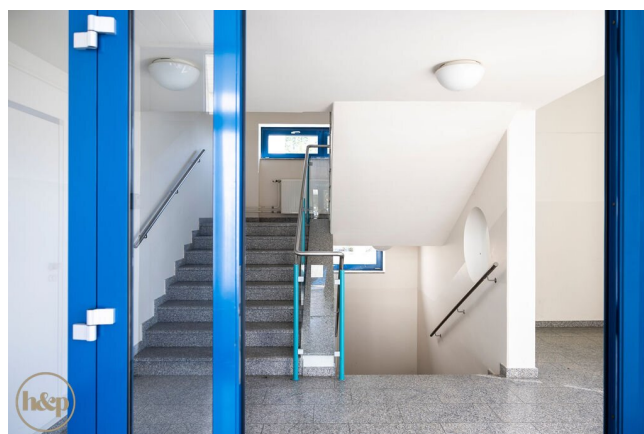
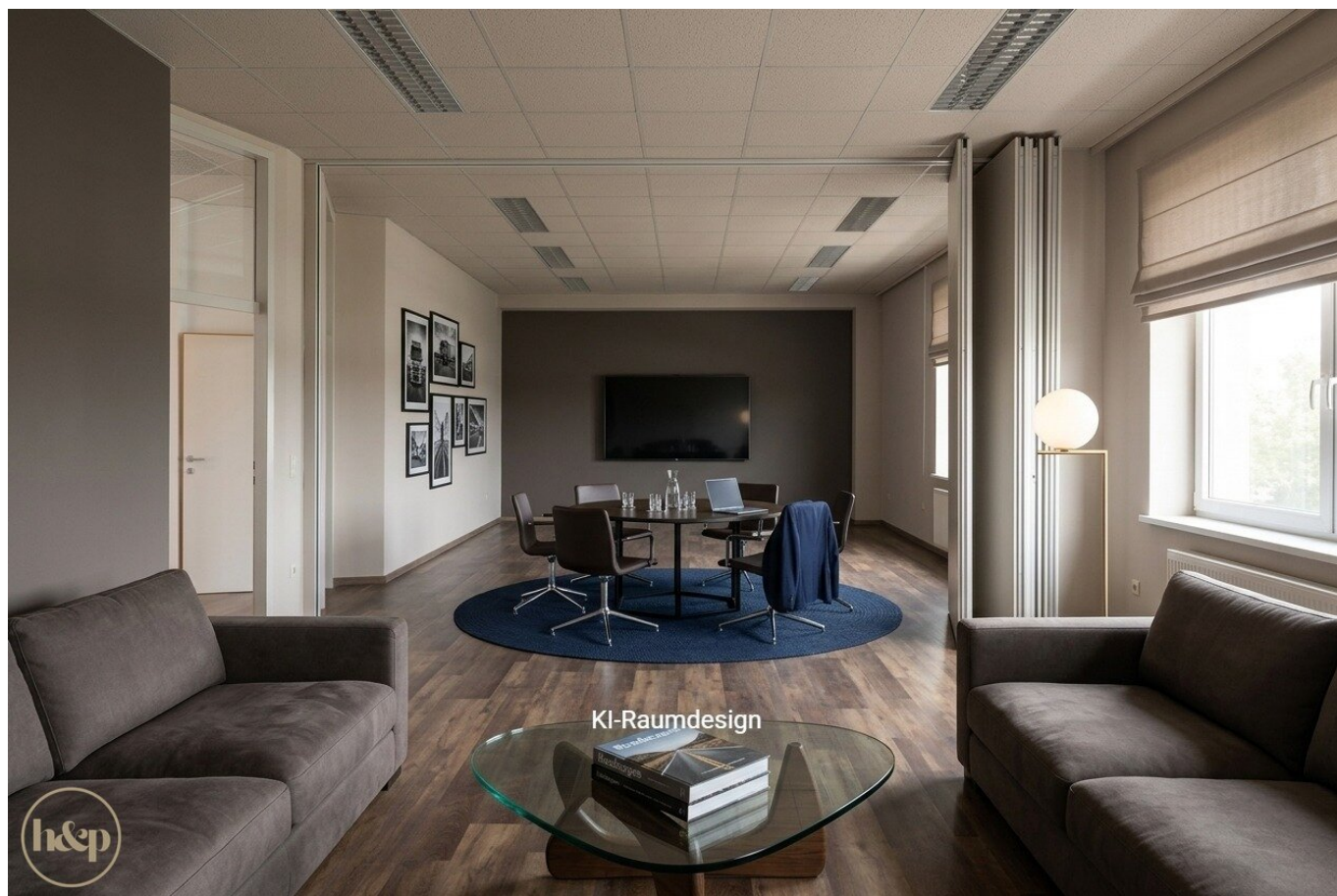


**Stefan Hödl**

Hardt & Partners Real Estate | Die Immobilien GmbH  
Mittelstraße 14









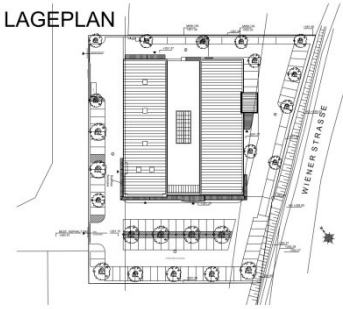




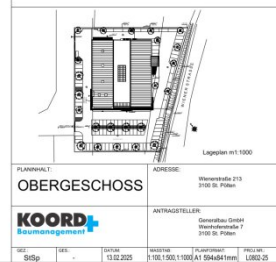
## GRUNDRISS 1. OG

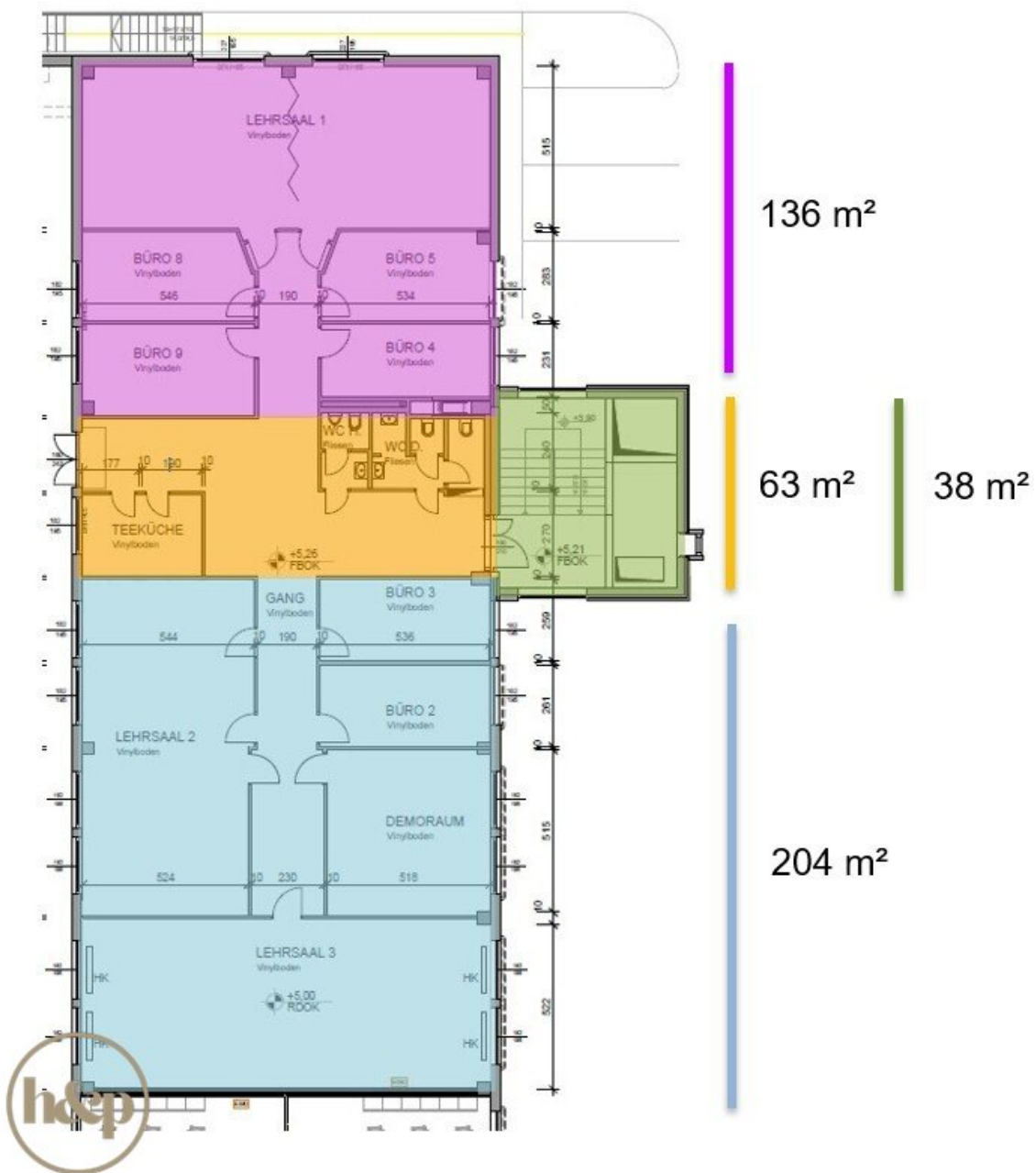


## LAGEPLAN



## BESTANDSPLAN





**Wienerstraße 213**

St. Pölten

**Aufstellung Flächen OG****Bereich violett**

|              |          |           |
|--------------|----------|-----------|
| Lehrsaal 1   | 66,74 m2 |           |
| Büro 8       | 15,07 m2 |           |
| Büro 9       | 15,63 m2 | 136,30 m2 |
| Büro 5       | 14,49 m2 |           |
| Büro 4       | 12,30 m2 |           |
| Gang violett | 12,07 m2 |           |

**Bereich orange**

|             |          |          |
|-------------|----------|----------|
| Teeküche    | 9,79 m2  |          |
| WC H        | 3,56 m2  | 62,58 m2 |
| WC D        | 7,72 m2  |          |
| Gang orange | 41,51 m2 |          |

**Bereich blau**

|            |          |           |
|------------|----------|-----------|
| Lehrsaal 2 | 56,88 m2 |           |
| Büro 3     | 13,76 m2 |           |
| Büro 2     | 13,90 m2 |           |
| Demoraum   | 27,31 m2 | 204,10 m2 |
| Lehrsaal 3 | 69,34 m2 |           |
| Gang blau  | 22,91 m2 |           |

---

**Gesamtfläche 402,98 m2**

# Objektbeschreibung

## GEBÄUDE

Das Geschäfts- und Bürogebäude wird direkt vom Abgeber provisionsfrei vermietet und besteht aus 2 Ebenen:

2. Erdgeschoss: aktuelle Mieter sind "Personalshop" und ein Händler von Elektrofahrzeugen
4. Obergeschoss: Büroflächen, die gesamt oder geteilt gemietet werden können.

## RAUMAUFTEILUNG

Die verfügbare Fläche befindet sich im OG Ost, eine **barrierefreie Erschließung mit einem Aufzug ist möglich** (Liftschacht ist baulich vorhanden).

Die gesamt verfügbare **Nutzfläche beträgt ca. 403 m<sup>2</sup> plus 38 m<sup>2</sup> Stiegenhaus** und hat derzeit folgende Raumaufteilung:

- **Empfangs-/Wartebereich**
- **6 Büroräume mit je ca. 12 - 15 m<sup>2</sup>**
- **1 Raum mit 27 m<sup>2</sup>**
- **3 Räume mit 58-69 m<sup>2</sup>** - einer davon mit Faltwand zum Abtrennen
- **Teeküche** (Anschlüsse vorhanden)
- **Sanitärgruppe mit zwei getrennten WCs** (Damen/Herren)

## Teilbarkeit der Fläche

Die Fläche kann bei Bedarf in 2 Einheiten mit ca.

2. 136 m<sup>2</sup> +

4. 204 m<sup>2</sup>

geteilt werden.

Im Falle der Teilung ist der Empfangs-/Wartebereich, die Teeküche und die Sanitärgruppe (ca. 63 m<sup>2</sup>) sowie das Stiegenhaus (ca. 38 m<sup>2</sup>) anteilmäßig zu berücksichtigen.

## HEIZUNG UND KLIMATISIERUNG

Die Beheizung des Büros erfolgt mittels Gas-**Etagenheizung** (Kombitherme mit Warmwasserbereitung).

Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen dem Mieter und dem Energieversorgungsunternehmen.

Der Einbau einer **Klimaanlage** ist möglich.

## AUSSTATTUNG

Die Fläche ist in einem einwandfrei guten Zustand und **kann sofort bezogen werden:**

Die **freundlich hellen Büroräume** eignen sich hervorragend für **Einzelbüros wie auch Gruppenbüros**. Die drei großen Räume bieten **viel Platz für unterschiedlichste Zwecke**: z.B. Open-Space/Co-Working, Projektarbeit, Meetings, Vorträge, Workshop, Klassen u.V.m.

## KFZ-STELLPLÄTZE (optional)

Auf der Liegenschaft gibt es einen ausreichend **großen Parkplatz** mit markierten Kfz-Stellplätzen.

Der monatliche Mietzins beträgt € 25,- zzgl. 20 % USt. pro Kfz-Stellplatz.

## NACHBARSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Das Kino Hollywood Megaplex, das BMW-Autohaus Göndle und der Hagebau Baumarkt sind unmittelbare Nachbarn, das EKZ Traisenpark sowie die NV-Arena, Landessportschule und das Seenparadies sind wenige Minuten entfernt. Innerhalb eines fußläufigen Radius von maximal

15 Minuten erreicht man mehrere Freizeitanlagen und Gastronomiebetriebe - auch direkt am See (Großer Viehofner See, Ratzersdorfer See) und kann dort wie auch im angrenzenden Sportzentrum Niederösterreich die Mittagspause verbringen oder After-Work entspannen.

----

## **HINWEIS ZUR MAKLERTÄTIGKEIT**

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.750m  
Post <1.750m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Bahnhof <1.250m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap