

Provisionsfrei: Teilmöbliertes Büro nebst Megaplex St. Pölten



Möblierungsvorschlag (KI)

Objektnummer: 963

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
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	700,00 m²
Gesamtfläche:	700,00 m²
Zimmer:	16
WC:	5
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaltmiete (netto)	8.400,00 €
Kaltmiete	10.080,00 €
Miete / m²	12,00 €
Betriebskosten:	1.680,00 €
USt.:	2.016,00 €
Infos zu Preis:	

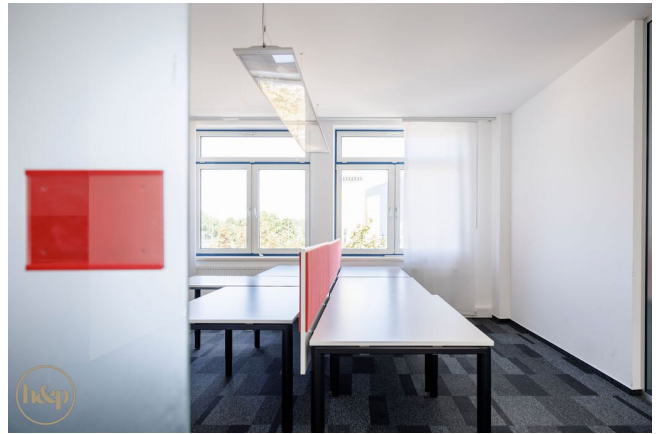
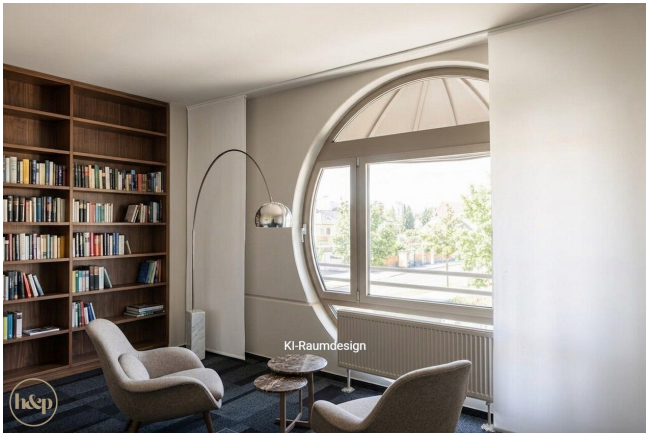
ANMIETUNG: PROVISIONSFREI FÜR DEN MIETER

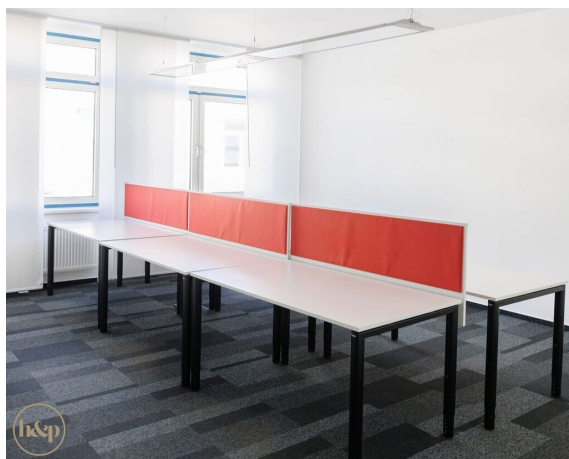
Ihr Ansprechpartner



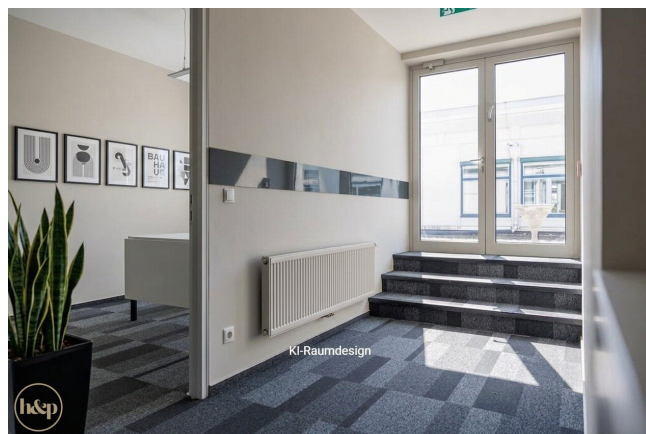
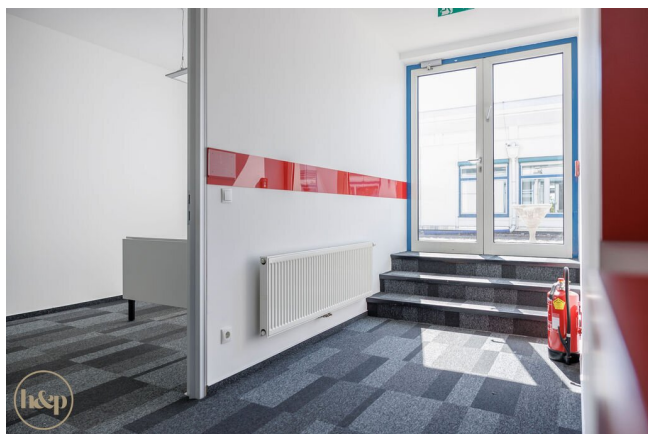
Stefan Hödl

Hardt & Partners Real Estate | Die Immobilien GmbH









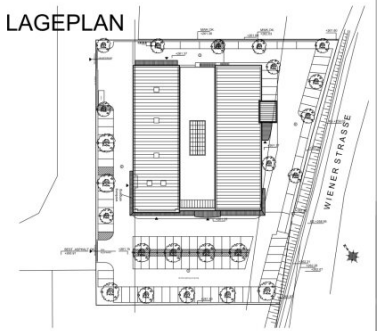




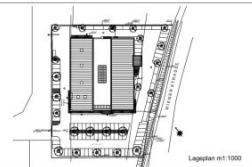
GRUNDRISS 1. OG



LAGEPLAN



BESTANDSPLAN



PLANNING:		ADRESSE:	
OBERGESCHOSS		Wienerstraße 213 3100 St. Pölten	
KOORD		ANTRAGSTELLER:	
Baumengemeinschaft		Gemeinschaft GmbH Wienerstraße 7 3100 St. Pölten	
REV:	GES:	DATUM:	PROJEKT:
StSp	-	07.04.2026	1:100, 1:500, 1:1000 (A1 594x841mm)
			PROJEKT: L0802-25

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 (ca. 700 m² + 441 m²) gemietet werden können.

RAUMAUFTeilUNG

Die verfügbare Fläche befindet sich im OG West,

eine **barrierefreie Erschließung mit einem Personenaufzug** ist gegeben.

Die gesamt verfügbare **Nutzfläche beträgt ca. 700m²,**

die Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem Grundriss.

Der direkte Zugang zu einem **Außenbereich** macht das Büro besonders attraktiv.

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.

Klimaanlage ist im gesamten Büro vorhanden.

Frischluft ist durch die öffnbbare Fenster gewährleistet.

AUSSTATTUNG

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

gewünscht, **teilmöbliert mit Büromöbeln**. Außerdem ist eine **Teeküche** vorhanden.

Die **freundlich hellen Büroräume** eignen sich hervorragend für **Einzelbüros, Gruppenbüros, Aufenthalts- und Meetingbereiche**.

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