

Neuwertiges Büro/Praxis I ca. 88m² I in St. Pölten I nähe Bahnhof



Objektnummer: 8056/315

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Nutzfläche:	88,12 m ²
Kaltmiete (netto)	969,32 €
Kaltmiete	1.166,79 €
Betriebskosten:	197,47 €
Heizkosten:	50,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mazlum Akyol

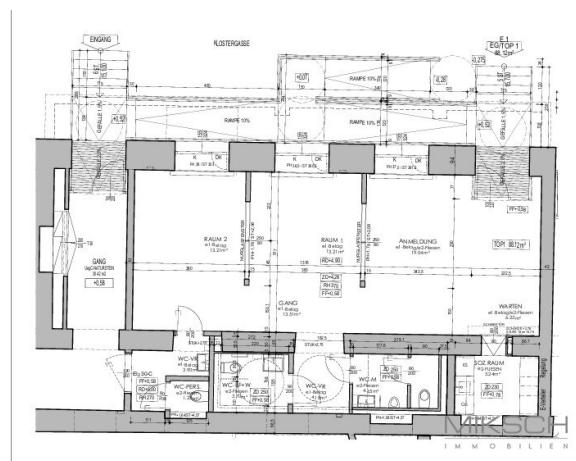
Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten

T +43 69910142642

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











Objektbeschreibung

Attraktive Büro- und Praxisfläche in Top-Lage von St. Pölten

Zentral. Modern. Perfekt erreichbar.

Diese attraktive Büro- bzw. Praxisfläche mit einer Gesamtfläche von 88,12 m² befindet sich in einer äußerst zentralen Lage in 3100 St. Pölten und bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, Ordinationen, Kanzleien oder Dienstleistungsbetriebe.

Top-Lage – nur 3 Gehminuten zum Bahnhof

Die hervorragende Lage ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Patienten. Der St. Pöltner Bahnhof ist nur ca. 3 Gehminuten entfernt. Auch zahlreiche Busverbindungen sowie Geschäfte, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Durchdachte Raumaufteilung

Die Fläche überzeugt durch einen praktischen und vielseitig nutzbaren Grundriss:

- 3 separate Büro-/Praxisräume
 - 2 Räume mit jeweils 13,21 m²
 - 1 Raum mit 19,04 m²
- Sozialraum mit 5,24 m²
- Getrennte Damen- und Herren-WC-Anlagen

- Helle und freundliche Räumlichkeiten
- Fernwärme
- Kühlung
- Stadtblick
- Massivbauweise
- Garage (optional)

Die flexible Raumaufteilung eignet sich sowohl für klassische Büronutzung als auch für eine Praxis, Ordination, Kanzlei, Beratungsstelle oder andere Dienstleistungsunternehmen.

Hervorragende Infrastruktur

Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu zahlreichen Einrichtungen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und das Krankenhaus sind ebenso schnell erreichbar wie Supermärkte, Bäckereien und Einkaufsmöglichkeiten. Durch die Nähe zu Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen ist auch die Umgebung bestens erschlossen.

Mietkonditionen

- **Miete:** € 11,00 / m² zzgl. USt.
- **Betriebskosten:** € 2,24 / m² zzgl. USt.
- **Heizkosten/Kühlung:** € 50,00 zzgl. USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap