

**119 m² Praxis-/Ordinationsfläche im Ärztezentrum –
Erstbezug nach Renovierung | barrierefrei | provisionsfrei**



Objektnummer: 5721

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	119,00 m²
Nutzfläche:	119,00 m²
Bürofläche:	119,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	3
Kaltmiete (netto)	800,00 €
Kaltmiete	1.200,00 €
Miete / m²	6,72 €
Betriebskosten:	400,00 €
Heizkosten:	170,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dennis Wabnitz

Wolke 7 Immobilien N GmbH
Lederergasse 5
3500 Krems

T +43 670 6500828
H +43 670 6500828

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung

Objektbeschreibung

Julius-Raab-Promenade 7, 3100 St. Pölten

In **erstklassiger Innenstadtlage von St. Pölten** entsteht derzeit eine attraktive, vollständig renovierte **Praxis- bzw. Gewerbeeinheit mit ca. 119 m² Nutzfläche**. Die Räumlichkeiten befinden sich im **Erdgeschoss des Ärzteentrums Julius-Raab-Promenade 7** und werden nach Abschluss der Renovierungsarbeiten **zum Erstbezug** vermietet.

Besonders interessant: **Die Raumaufteilung kann derzeit noch mitgestaltet werden**. Je nach Nutzung sind beispielsweise **drei bis vier Behandlungs-, Therapie- oder Büroräume** möglich. Wer sich frühzeitig entscheidet, kann seine individuellen Anforderungen somit noch in die Planung einbringen.

Die Fläche eignet sich hervorragend für **Ordinationen, Physiotherapie, Therapie- und Gesundheitsberufe, medizinische Dienstleistungen, Beratungs- und Praxisgemeinschaften sowie unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte**.

Geplant ist ein repräsentativer **zentraler Eingangsbereich mit Empfangs- bzw. Wartezone**. Zusätzlich stehen ein **Damen- und Herren-WC** zur Verfügung. Auf Wunsch kann eine **Dusche oder ein zusätzliches Personal-WC** vorgesehen werden. Auch der Einbau einer **Küche bzw. Teeküche** ist möglich.

Der klassische Altbau bietet zudem **großzügige Raumhöhen** und damit ein besonders angenehmes, hochwertiges Raumgefühl. Das gesamte Gebäude sowie die angebotene Erdgeschossfläche sind **vollständig barrierefrei zugänglich**.

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick

- ca. **119 m² Nutzfläche**
- **Erstbezug nach umfassender Renovierung**
- **Raumaufteilung aktuell noch mitgestaltbar**
- ca. **3–4 Praxis-, Therapie- oder Büroräume** möglich
- zentraler **Empfangs- und Wartebereich**

- **Damen- und Herren-WC**
- optional **Dusche oder zusätzliches Personal-WC**
- **Küche/Teeküche auf Wunsch möglich**
- attraktive **Altbauräume mit hohen Decken**
- **komplett barrierefrei**
- **Lagerflächen bei Bedarf zusätzlich verfügbar**
- problemloses **Be- und Entladen direkt beim Gebäude**
- Parkmöglichkeiten bzw. **Parkhaus in unmittelbarer Umgebung**
- **St. Pöltner Innenstadt direkt um die Ecke**
- hervorragende Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung
- **Bahnhof nur ca. 100 Meter entfernt**
- zukünftige Aufwertung des direkten Umfeldes durch eine **grüne, parkähnliche Gestaltung vor dem Gebäude**
- **PROVISIONSFREI für den Mieter**

Die Lage verbindet **Innenstadt, Bahnhof, Parkmöglichkeiten und eine hervorragende**

Erreichbarkeit auf besonders kurze Wege – ideale Voraussetzungen sowohl für Mitarbeiter als auch für Patienten, Kunden und Klienten.

Jetzt noch bei der Raumgestaltung mitentscheiden

Die Renovierung läuft bereits. **Je früher die Entscheidung fällt, desto besser können individuelle Wünsche hinsichtlich Raumaufteilung und Ausstattung noch berücksichtigt werden.**

Eine seltene Gelegenheit, eine moderne Praxis- oder Gewerbefläche in ausgezeichneter St. Pöltnr Innenstadtlage **nach den eigenen Anforderungen mitzugestalten und anschließend als Erstbezug zu übernehmen.**

Bei Interesse bitten wir um umgehende Kontaktaufnahme bzw. direkten Anruf. Besichtigungen und Abstimmungen zur gewünschten Raumaufteilung sind kurzfristig möglich.

Provisionsfreie Vermietung direkt vom Eigentümer.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

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 <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap