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



Objektnummer: 8056/363

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Nutzfläche:	88,12 m²
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.







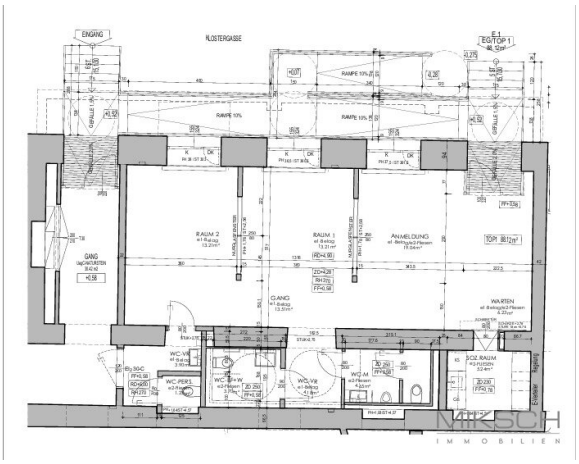




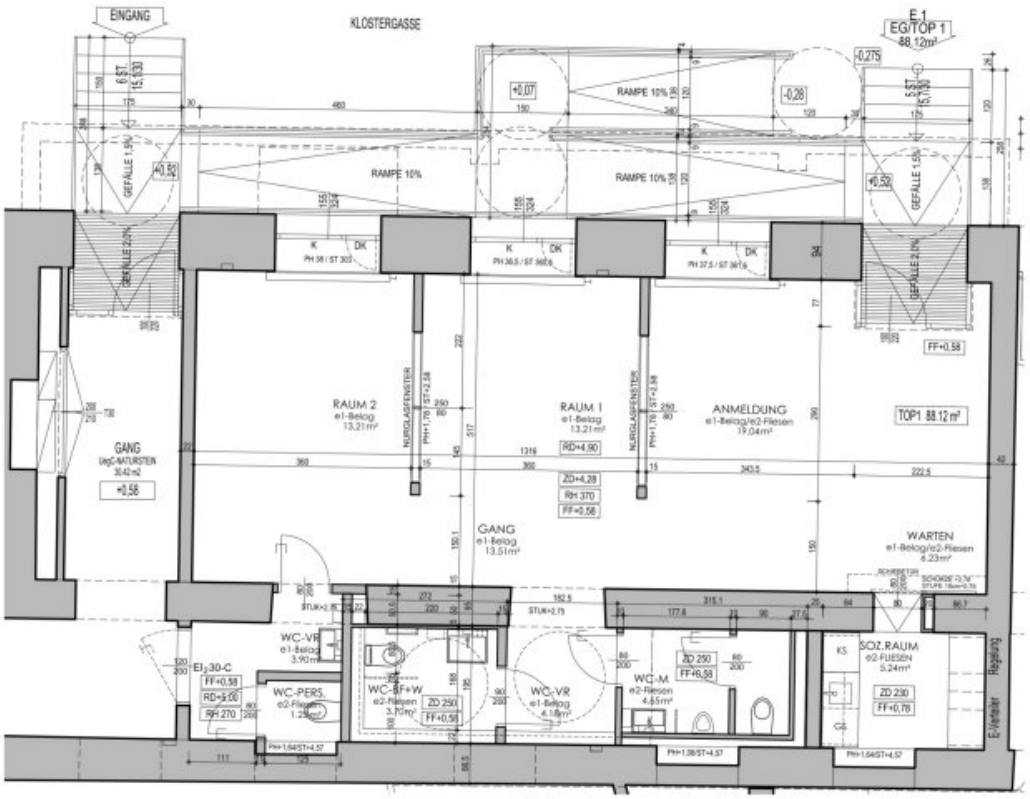







ENGANG
KLOSTERGASSE
E1
EG/TOP 1
RAUM 2
RAUM 1
ANMELDUNG
GANG
GLANG
WARTEN
WC-HERR
WC-DAM
WC-BEH
2OZ.RAUM





ARCHITEKT STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER DIPL.-ING.WOLFGANG PFOSER ZIVILTECHNIKER GmbH architekt.pfoser@aon.at	PROJEKT: ÄRZTEZENTRUM GRENZGASSE BLATTINHALT: ALTBAU - EG/Top1	MASSTAB : 1: 100 VERFASSER : PST m2 : 0.062 DATUM : 07.11.2025 DATEI : PFO10000 REGNR. : 897

MIKSCH IMMOBILIEN

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