Moderne Halle in St. Pölten I 284,23 m² I Erstbezug I vielseitig nutzbar I eigene Stellplätze



Objektnummer: 8056/369

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	284,23 m²
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 83,50 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	2.271,00 €
Kaltmiete	2.413,11 €
Miete / m²	7,99 €
Betriebskosten:	142,11 €
USt.:	454,20 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mazlum Akyol

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten



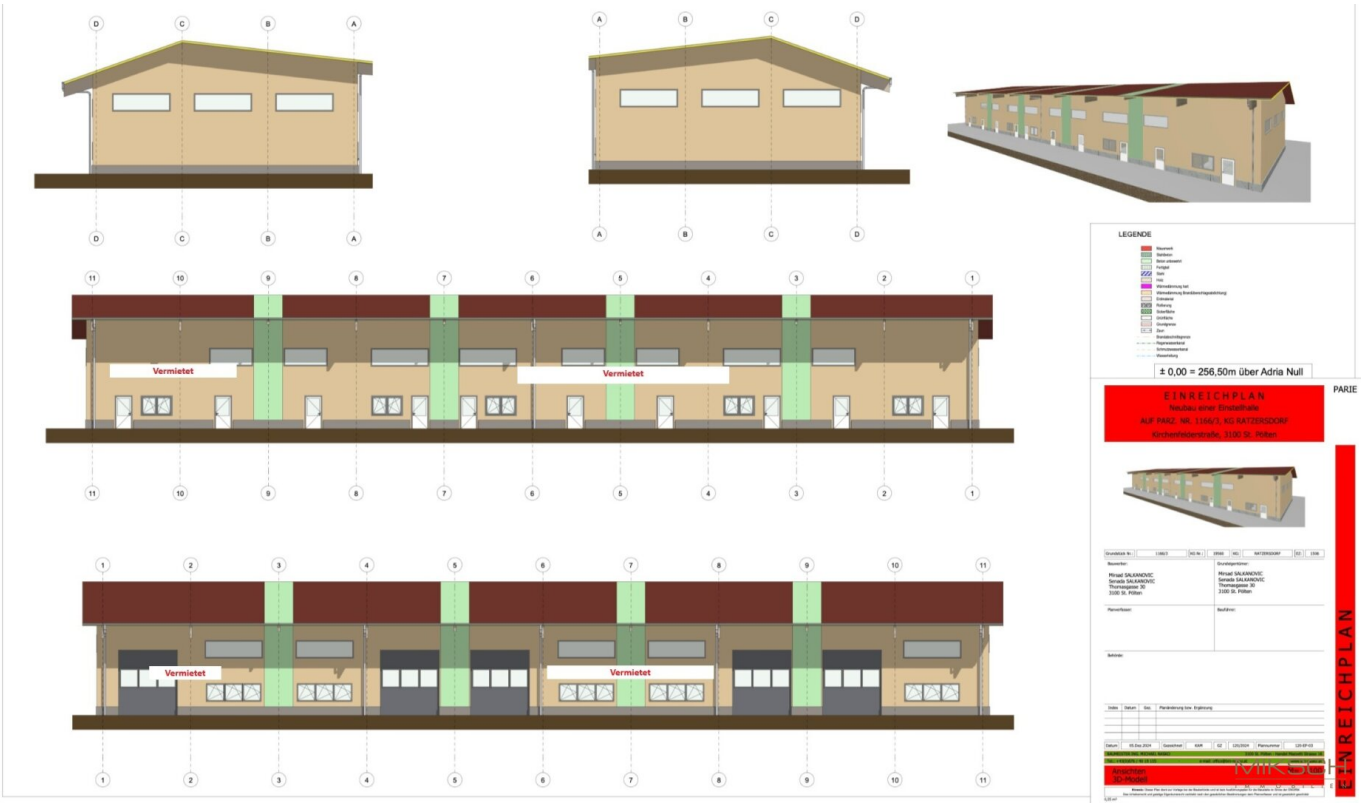





MIKSCH


MIKSCH

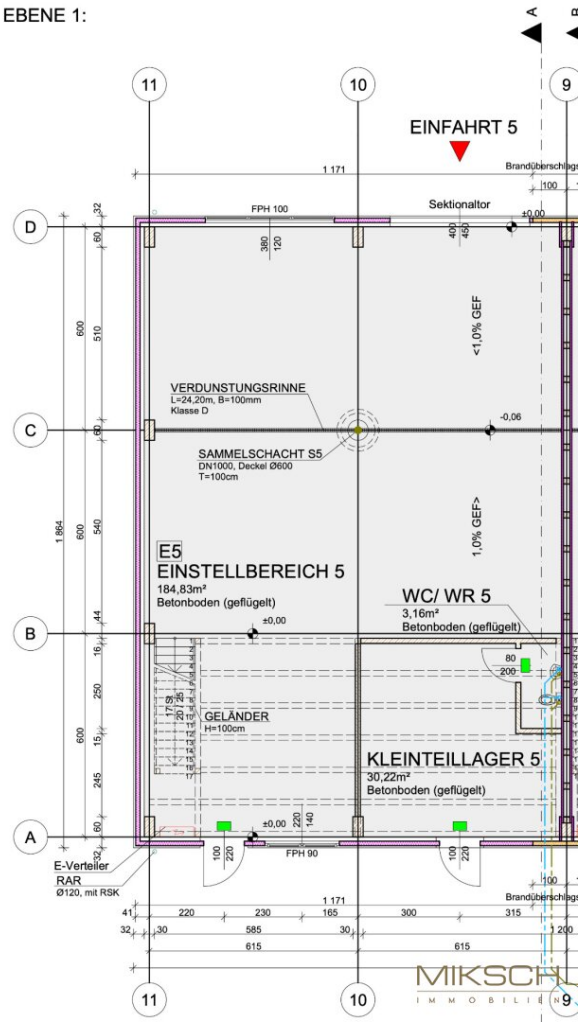

MIKSCH


LEGENDE
± 0,00 = 256,50m über Adria Null
EINREICHPLAN
Neubau einer Einstellhalle
ALF PARZ. NR. 1164/3, KG RATZERSDORF
Kirchenfeldgasse 3100 St. Pölten
PARIE
Vermietet
Vermietet
Vermietet
Vermietet
Mirsad SALKANOVIC
Senada SALKANOVIC
Thomasgasse 30
3100 St. Pölten
Mirsad SALKANOVIC
Senada SALKANOVIC
Thomasgasse 30
3100 St. Pölten
Ansichten
3D-Modell
EINREICHPLAN


MIKSCH



EBENE 1:


11
10
9
D
C
B
A
EINFAHRT 5
Sektionaltor
FPH 100
VERDUNSTUNGSRINNE
L=24,20m, B=100mm
Klasse D
SAMMELSCHACHT S5
DN1000, Deckel Ø600
T=100cm
<1,0% GEF
1,0% GEF>
E5
EINSTELLBEREICH 5
184,83m²
Betonboden (geflügelt)
WC/ WR 5
3,16m²
Betonboden (geflügelt)
GELÄNDER
H=100cm
KLEINTEILLAGER 5
30,22m²
Betonboden (geflügelt)
FPH 90
E-Verteiler
RAR
Ø120, mit RSK
1.171
615
MIKSCH
IMMOBILIEN





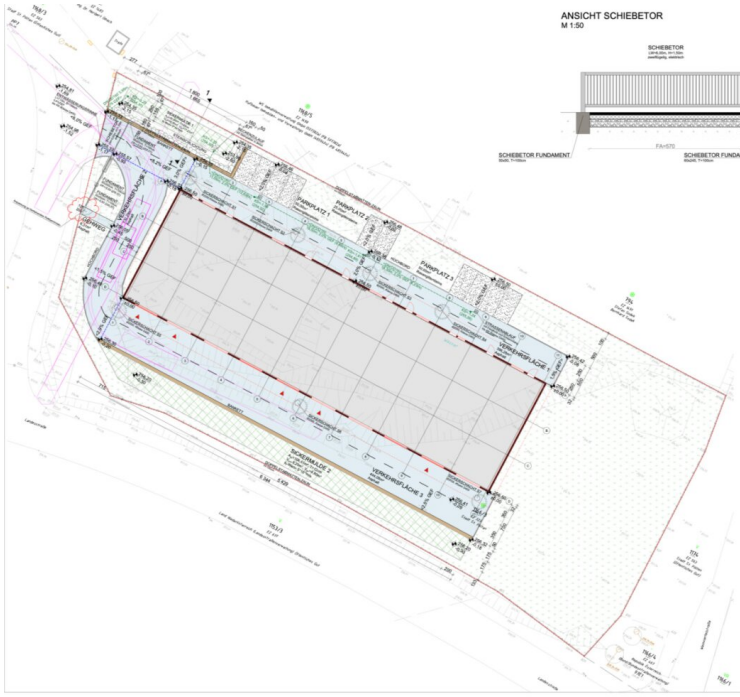




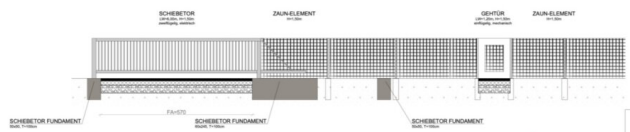




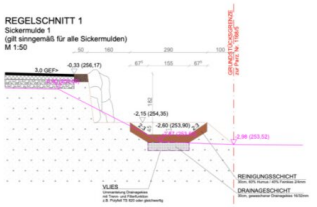




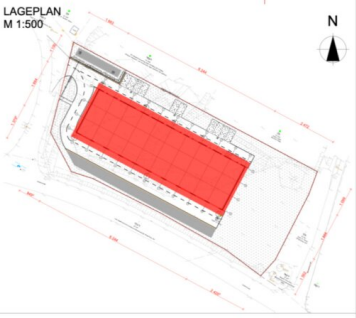
ANSICHT SCHIEBETOR
M 1:50



REGELSCHNITT 1
Sickermulde 1
(gilt sinngemäß für alle Sickermulden)
M 1:50



LAGEPLAN
M 1:500



LEGENDE

± 0,00 = 256,50m über Adria Null

EINREICHPLAN
Neubau einer Einstellhalle
AUF PARZ. NR. 1166/3, KG RATZERSDORF
Kirchenfeldestraße, 3100 St. Pölten



PARIE

Bauwerber:
Mirsad SALKANOVIC
Senada SALKANOVIC
Thomasgasse 30
3100 St. Pölten

Grundeigentümer:
Mirsad SALKANOVIC
Senada SALKANOVIC
Thomasgasse 30
3100 St. Pölten

Planverfasser:

Bauführer:

Behörde:

Index	Datum	Gez.	Planänderung bzw. Ergänzung
1	15.Dez.2024	KAP	Zaun und Schiebetor Höhe 1,50m statt 2,00m

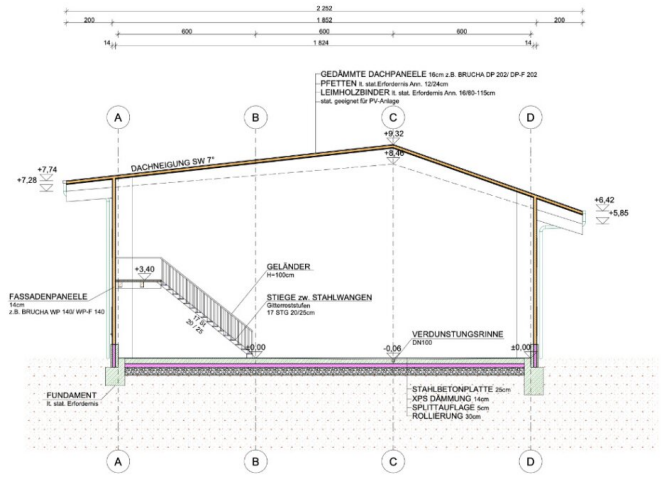
Datum: 15.Dez.2024 | Gezeichnet: KAP | GZ: 12/2/2024 | Plannummer: 125-EP-02

Maßstab: 1:500 | Format: A3

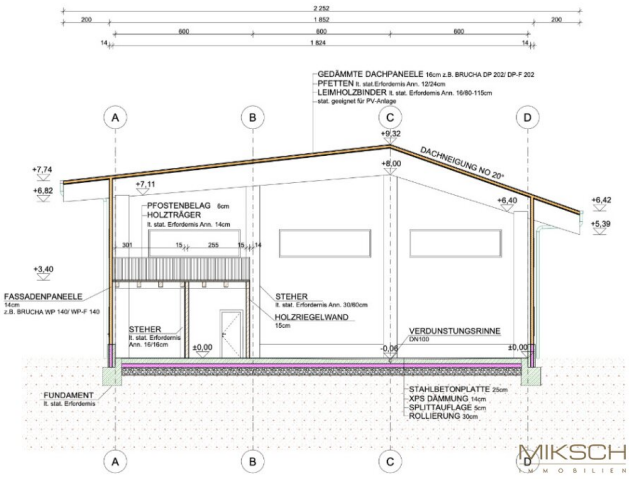
Außenanlagen
Lageplan

EINREICHPLAN

SCHNITT B-B:



SCHNITT A-A:



MIKSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Unternehmensstandort in St. Pölten-Ratzersdorf!

Der **Einstellbereich 1** dieser neu errichteten Halle bietet auf **insgesamt 284,23 m²** eine hervorragend strukturierte Gewerbefläche für Lager-, Einstell- oder leichte Produktionstätigkeiten. Das Objekt befindet sich in der **Kirchenfelderstraße**, in idealer Lage mit rascher Anbindung an das Stadtzentrum, die B1 und die A1.

Objektbeschreibung

Die moderne Gewerbehalle wurde in fünf voneinander getrennte Brandabschnitte (Einstellbereiche 1–5) unterteilt, wodurch jeder Abschnitt autark genutzt werden kann. Massive Bauweise, hochwertige Paneelverkleidung mit Steinwolldämmung und ein asymmetrisches Satteldach mit optimaler Belichtung sorgen für ein sicheres, effizientes und angenehmes Arbeitsumfeld.

Der Einstellbereich 1 ist nicht beheizt und eignet sich ideal für:

- Lagerung von Waren und Maschinen
- Werkstätten oder Produktionsbetriebe ohne hohe Wärmeanforderung
- Fahrzeug- oder Materialeinstellplätze

Zwei PKW-Stellplätze mit Rasengittersteinen sind dem Bereich fix zugeordnet und befinden sich direkt vor der Halle.

Eckdaten

- Nutzfläche: 284,23 m²
- Miete: 2.725,20 € / Monat
- BK: 142,11 € / Monat
- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

- Bezug: sofort möglich

Ausstattung & Highlights

- Großzügige Hallenhöhe mit optimaler Nutzbarkeit
- Robuste Bodenplatte, geeignet für Staplerbetrieb
- Elektrische Frostsicherung im Sanitärbereich
- Stromanschluss über EVN
- Separate Zugangstür und große Einfahrtstoranlage
- Funktionale Beleuchtung und Steckdoseninfrastruktur
- Moderne Paneelbauweise (Brucha WP-F / DP-F) mit hohem Brandschutzstandard (bis REI 120)

Lage & Infrastruktur

- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Autobahnanschluss (A1 / S33) in wenigen Minuten erreichbar
- Nahversorgung (Supermarkt, Arzt, Schulen) im Umfeld
- Gewerbegebiet mit hervorragender Erreichbarkeit und Sichtlage

Nutzung: Lager, Werkstatt, Produktion, Einstellfläche

Raumaufteilung

Raum	**Fläche**
Lagerfläche unten	**184,83 m²**
Kleinteilelager	**30,22 m²**
WC / Waschraum	**3,16 m²**
Lagerpodest	**66,02 m²**
Gesamtfläche	**284,23 m²**

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen den Einstellbereich 1 persönlich vorzustellen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap