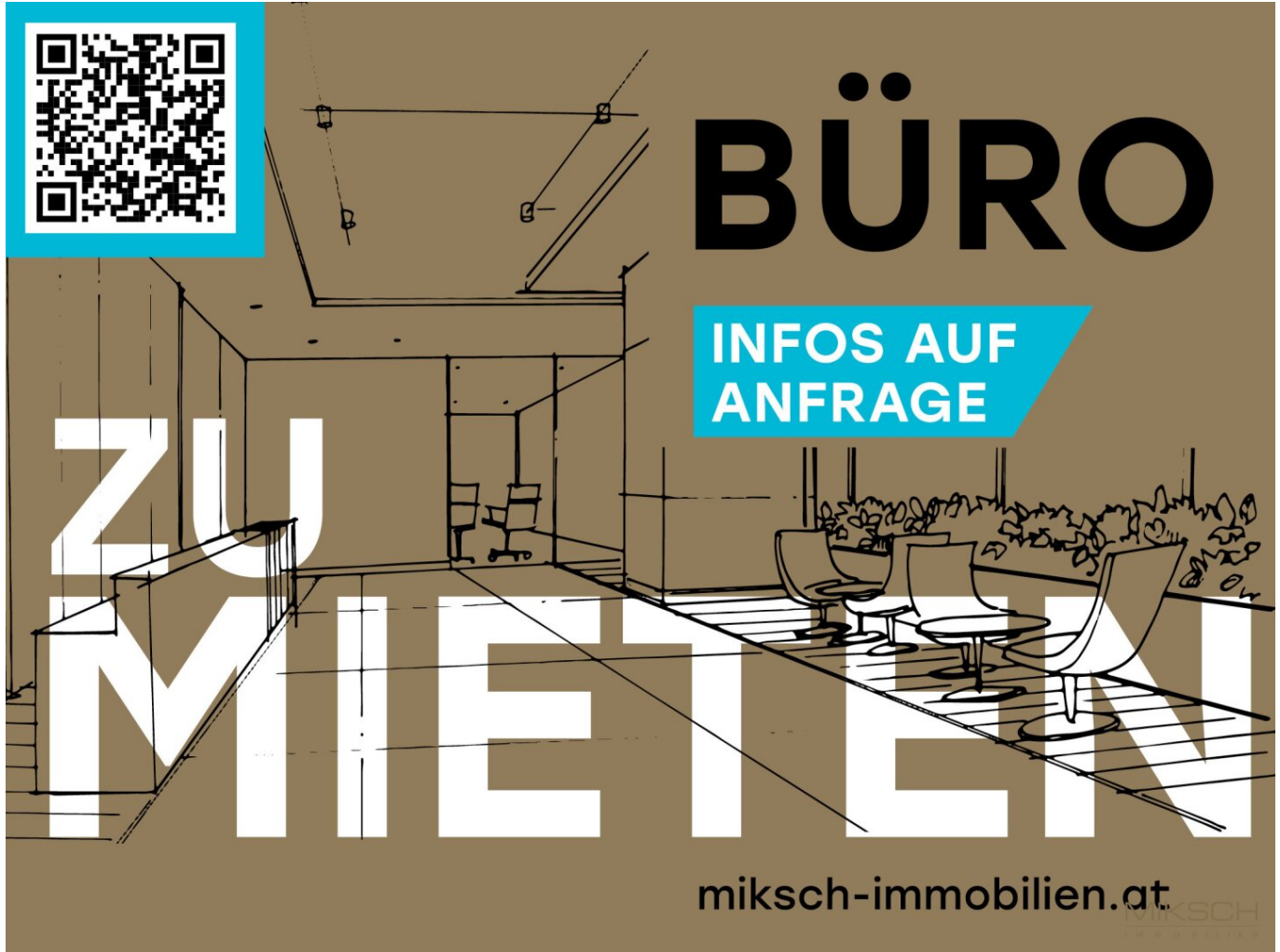


**Moderne(s) Büro/Praxis | Innenstadtlage | Lift | 267m² |
Tiefgarage**



BÜRO

INFOS AUF ANFRAGE

ZU MIETEN

mikschoimmobilien.at

MIKSCH
IMMOBILIEN

Objektnummer: 8056/94

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	266,85 m²
Bürofläche:	266,85 m²
Zimmer:	8
WC:	3
Heizwärmebedarf:	B 7,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaltmiete (netto)	9,70 €
Kaltmiete	12,10 €
Miete / m²	9,70 €
Betriebskosten:	2,40 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

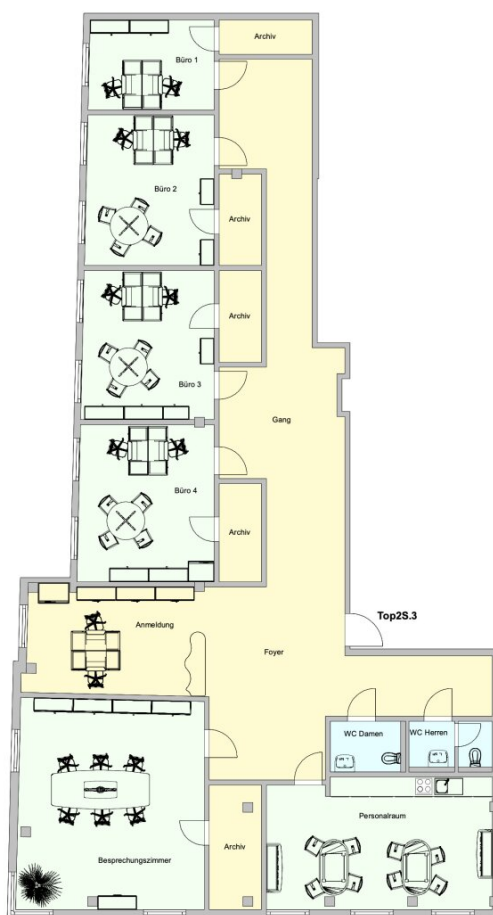


Denise Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 St.Pölten



SCHEMATISCHE GRUNDRISSSKIZZE
PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND
CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MOBILIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION.
FÜR MOBILIERUNG NATURMASSE NEHMEN!



Verwertungsplan Büro

Büroräume in
3100 St. Pölten

2. Obergeschoss
Top 2S.3

Nutzfläche:
ca. 263,78 m²

Planersteller:
PlanZentrum Kitzbühler & U.
Radlberger Hauptstraße 98/111 Top 4
3109 St. Pölten - Oberndorf
Maßstab: 1:100 Format: A3

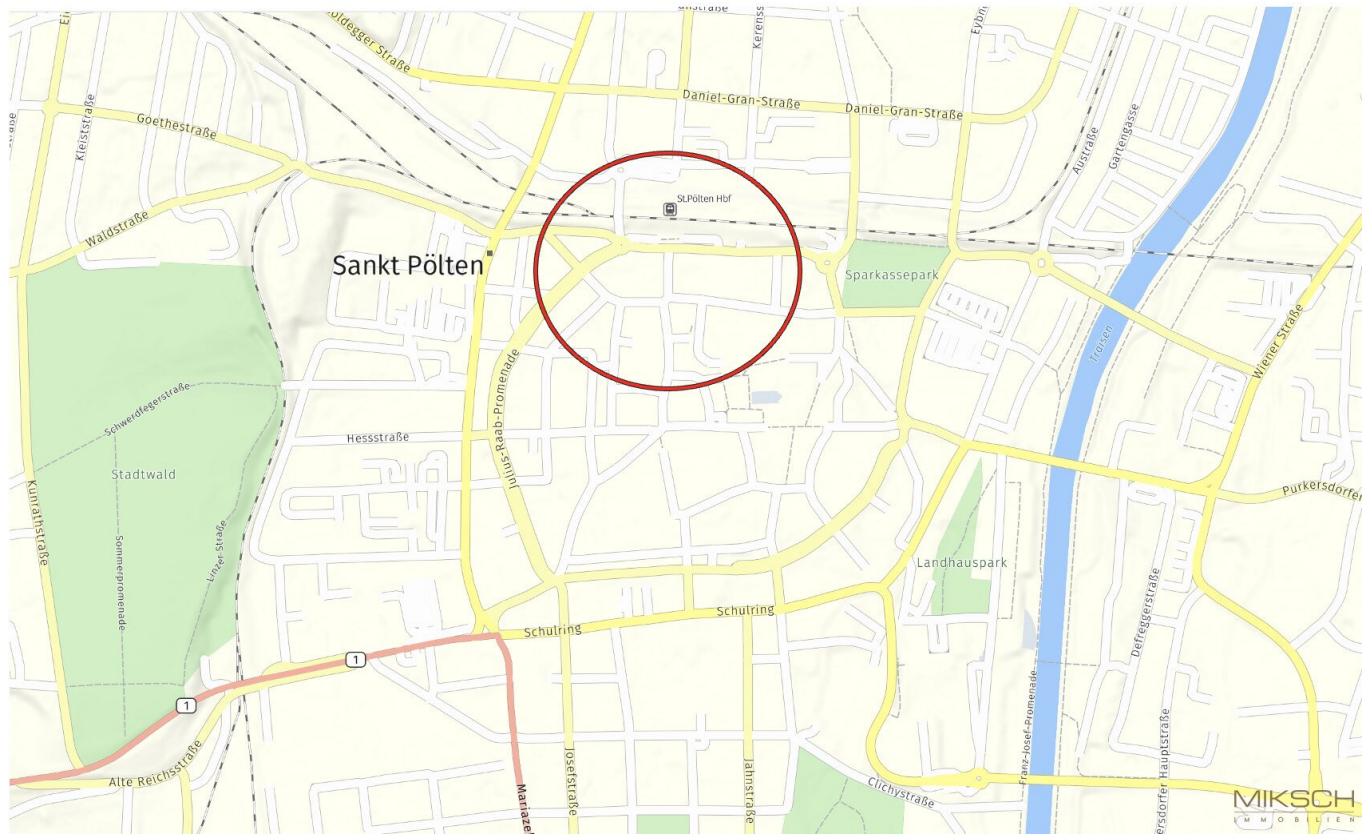
Datum: 29.08.2024 I E N





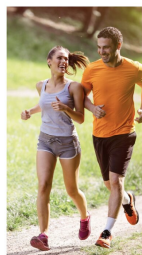






Bunte Innenstadt

Die Innenstadt von St. Pölten bietet abwechslungsreiche Architektur, lebendige Plätze und eine vielfältige Mischung aus historischen und modernen Gebäuden.



Zahlreiche Freizeit-, Sport- & Erholungsmöglichkeiten.



Klangum

Der Klangum in St. Pölten ist ein modernes Musikzentrum, das die lokale Musikszene fördert und internationale Künstler anlockt.



MUSEUM NIEDERÖSTERREICH

Das Museum Niederösterreich präsentiert die Geschichte und Kultur der Region.



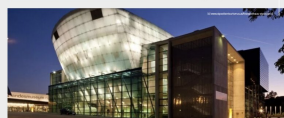
V&Z

Ein vielfältiges Freizeitangebot, das Sport, Kultur und Natur verbindet.



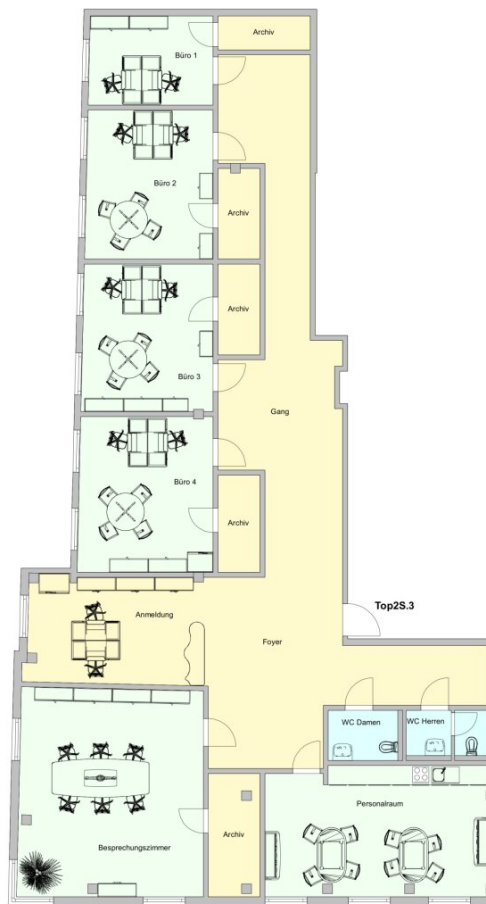
FESTSPIELHAUS

Das Festspielhaus bietet eine hervorragende Bühne für Theater, Oper und Konzerte.





SCHEMATISCHE GRUNDRISSKIZZE
PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND
CA: ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MOBILIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION.
FÜR MOBILIERUNG NATURMASSE NEHMEN!



**Verwertungsplan
Büro**

Büronäume in
3100 St. Pölten

2. Obergeschoss
Top 2S.3

Bruttofläche:
ca. 263,78 m²

Planersteller:
PlanZentrum Katzensteiner & U.
Rudolfer Hauptstraße 96/11 Top 4
3105 St. Pölten - Oberndorf
Maßstab: 1:100
Datum: 29.08.2024

Objektbeschreibung

Key facts:

- *Neubau*
- *Zentrale Innenstadtlage*
- *Barrierefrei (Aufzug)*
- *Tiefgarage mit 150 Stellplätzen*
- *Optimal geeignet für Büro oder Praxis*
- *8 Zimmer*
- *267m²*
- *Behindertengerecht*

Diese moderne Büro- oder Praxisfläche befindet sich in einem neu errichteten Gebäude auf der zweiten Etage und bietet insgesamt 8 Zimmer. Mit einer großzügigen Fläche von 267 m² ist sie ideal für Unternehmen, die Wert auf ein professionelles und einladendes Umfeld legen.

Die Räumlichkeiten sind bereits mit einer Teeküche sowie behindertengerechten Sanitäranlagen ausgestattet und verfügen über einen außenliegenden Sonnenschutz auf der Westseite. Alle innenliegenden Räume sind belüftet, was zu einem angenehmen Raumklima beiträgt.

Dank der großen Fensterfronten wird eine helle und freundliche Arbeitsatmosphäre geschaffen, und der beeindruckende Ausblick über die Dächer der St. Pöltener Innenstadt verleiht den Räumen zusätzlichen Charme.

Ein besonderes Plus dieser Immobilie sind die 150 verfügbaren Tiefgaragen Stellplätze, die

Ihnen und Ihren Kunden jederzeit ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Die exzellente Verkehrsanbindung durch die Nähe zum Hauptbahnhof, der nur wenige Gehminuten entfernt liegt, unterstreicht die Attraktivität dieses Standorts.

In direkter Umgebung finden Sie zahlreiche Annehmlichkeiten wie Restaurants, Lebensmittelgeschäfte, Drogerien, eine Arztpraxis, eine Apotheke und ein Einkaufszentrum, die den Arbeitsalltag zusätzlich bereichern.

Mit ihrer zentralen Lage, der hochwertigen Ausstattung und der erstklassigen Infrastruktur ist diese Immobilie der perfekte Standort für Ihr Unternehmen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie näher zu bringen und Sie bei der Realisierung Ihrer beruflichen Pläne zu unterstützen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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