

Büro | Innenstadtlage | Lift | 237m² | Tiefgarage

Barocke Innenstadt

Die Innenstadt von St. Pölten bietet charmante Architektur, lebendige Plätze und kulturelle Highlights im Herzen Niederösterreichs.

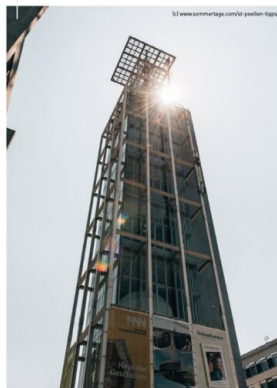


Zahlreiche Freizeit-, Sport- & Erholungsmöglichkeiten.



Klangturm

Der Klangturm in St. Pölten ist ein modernes Wahrzeichen, das für seine beeindruckende Akustik und innovative Architektur bekannt ist.



MUSEUM NIEDERÖSTERREICH

vereint das Haus der Geschichte und das Haus der Natur



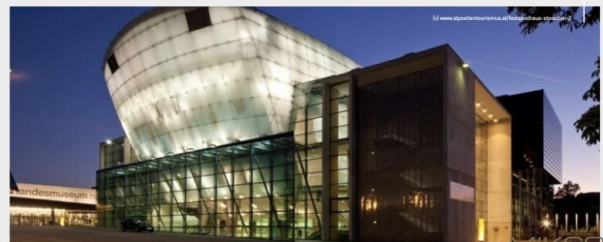
VAZ

Ein vielseitiges Veranstaltungszentrum, das Konzerte, Messen und Events auf über-regionaler Ebene beherbergt.



FESTSPIELHAUS

präsentiert sich als Österreichs großes Premierenhaus für internationalen Tanz und zeitgenössisches Ballett im Kulturbezirk.



Objektnummer: 8056/93

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	237,00 m²
Bürofläche:	237,00 m²
Zimmer:	6
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 20,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaltmiete (netto)	9,70 €
Kaltmiete	12,30 €
Miete / m²	9,70 €
Betriebskosten:	2,60 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Denise Miksch

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



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**

Bürofläche in
3100 St. Pölten

3. Obergeschoss
Top 1

Nutzfläche:
ca. 237 m²

Planersteller:

PlanZentrum Katzensteiner & U.
Radlberger Hauptstraße 96/17, Top 4
3105 St. Pölten - Obernberg

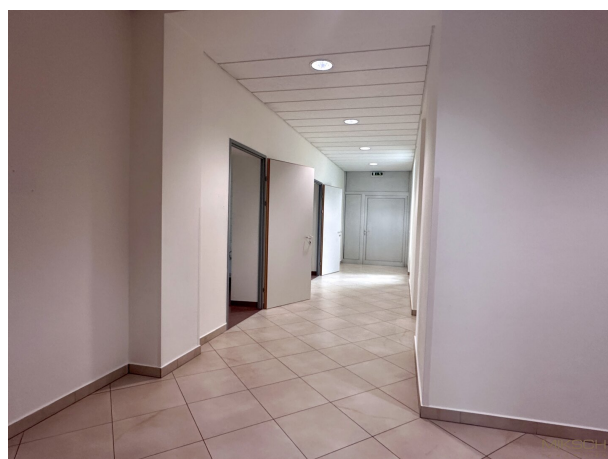
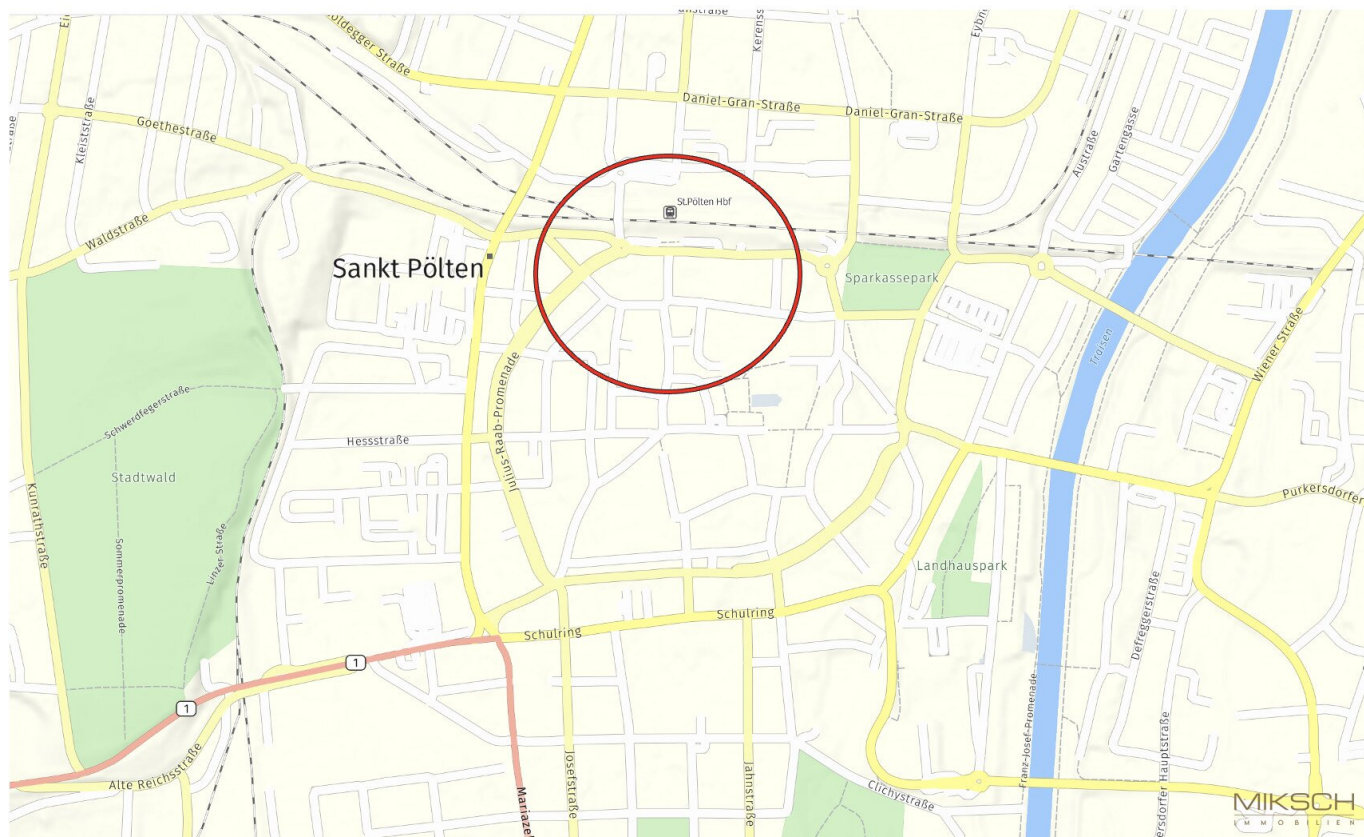


Maßstab: 1:100

Format: A3

Datum: 20.05.2024













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**

Bürofläche in
3100 St. Pölten

3. Obergeschoss
Top 1

Bruttofläche:
ca. 237 m²

Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner & U.
Radlberger Hauptstraße 96/17 Top 4
3105 St. Pölten - Obernaberg



Maßstab: 1:100

Format: A3

Datum: 21.05.2024

Objektbeschreibung

Key facts:

- *Zentrale Innenstadtlage*
- *Barrierefrei (Aufzug)*
- *Tiefgarage mit 150 Stellplätzen*
- *Hervorragender Ausblick aus der 3. Etage*
- *Vollsaniert (Altbaustil)*
- *Optimal geeignet für Büronutzung*
- *6 Zimmer*
- *237m²*

Im dritten Obergeschoss dieses vollständig sanierten Altbaus befindet sich eine repräsentative Bürofläche mit insgesamt 6 Zimmern, die sich ideal für ein professionelles Arbeitsumfeld eignet.

Auf großzügigen 237 m² bietet diese moderne Bürofläche nicht nur ausreichend Platz, sondern auch eine gehobene Ausstattung. Der nach Westen ausgerichtete, außenliegende Sonnenschutz sorgt für ein angenehmes Raumklima und schützt vor direkter Sonneneinstrahlung.

Dank der umfassenden Sanierung können Sie die Räume sofort beziehen, ohne sich um Renovierungsarbeiten kümmern zu müssen. Die moderne Gestaltung und die großen Fensterfronten schaffen eine helle und einladende Arbeitsatmosphäre. Der weite Blick über die Dächer der Innenstadt von St. Pölten ist ein besonderes Highlight und verleiht den Räumlichkeiten einen exklusiven Charakter.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie sind die 150 zur Verfügung stehenden Tiefgaragen Stellplätze, die sowohl für Ihre Mitarbeiter als auch für Ihre Kunden ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Die zentrale Lage, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt, garantiert zudem eine hervorragende Erreichbarkeit.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, darunter Restaurants, Lebensmittelgeschäfte, Drogerien, eine Arztpraxis, eine Apotheke und ein Einkaufszentrum.

Diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus zentraler Lage, hochwertiger Ausstattung und exzellenter Infrastruktur, und ist somit 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