

**Effizientes Bürogebäude mit perfekter Verkehrsanbindung
nahe der A1 | 942,34 m²**



Objektnummer: 8056/124

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	942,34 m ²
Miete / m²	9,50 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

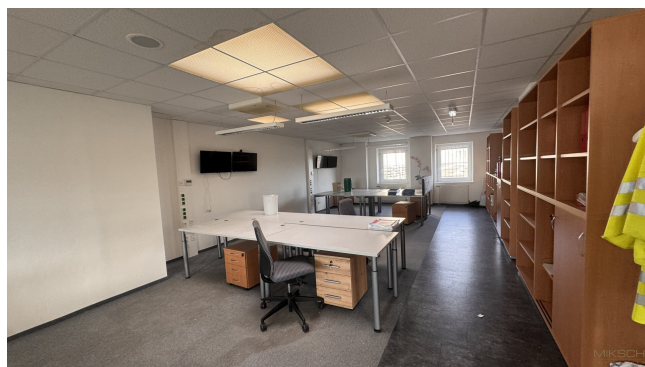


Michael Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten

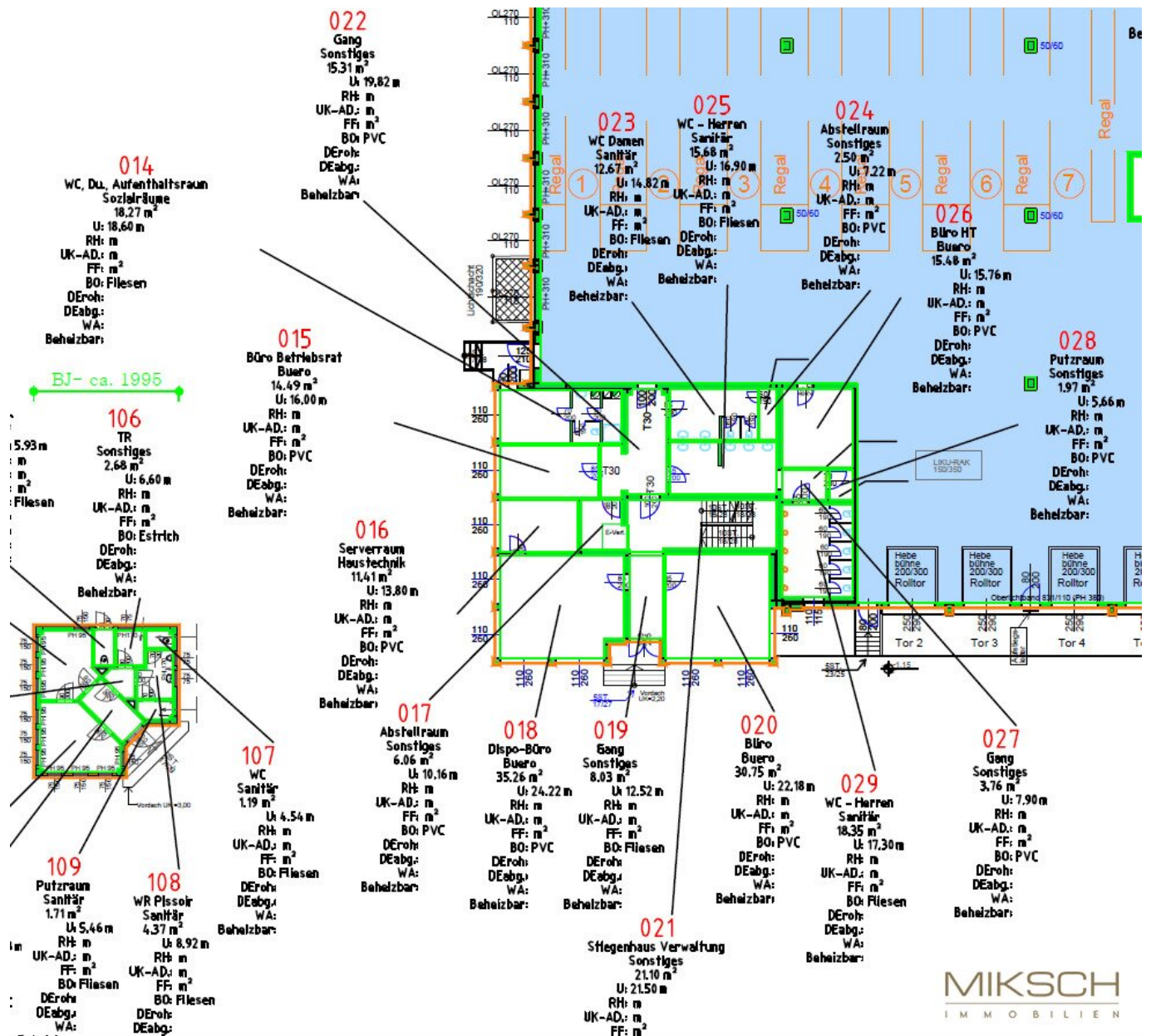
T +43 676 540 14 51
H +43 676 540 14 51

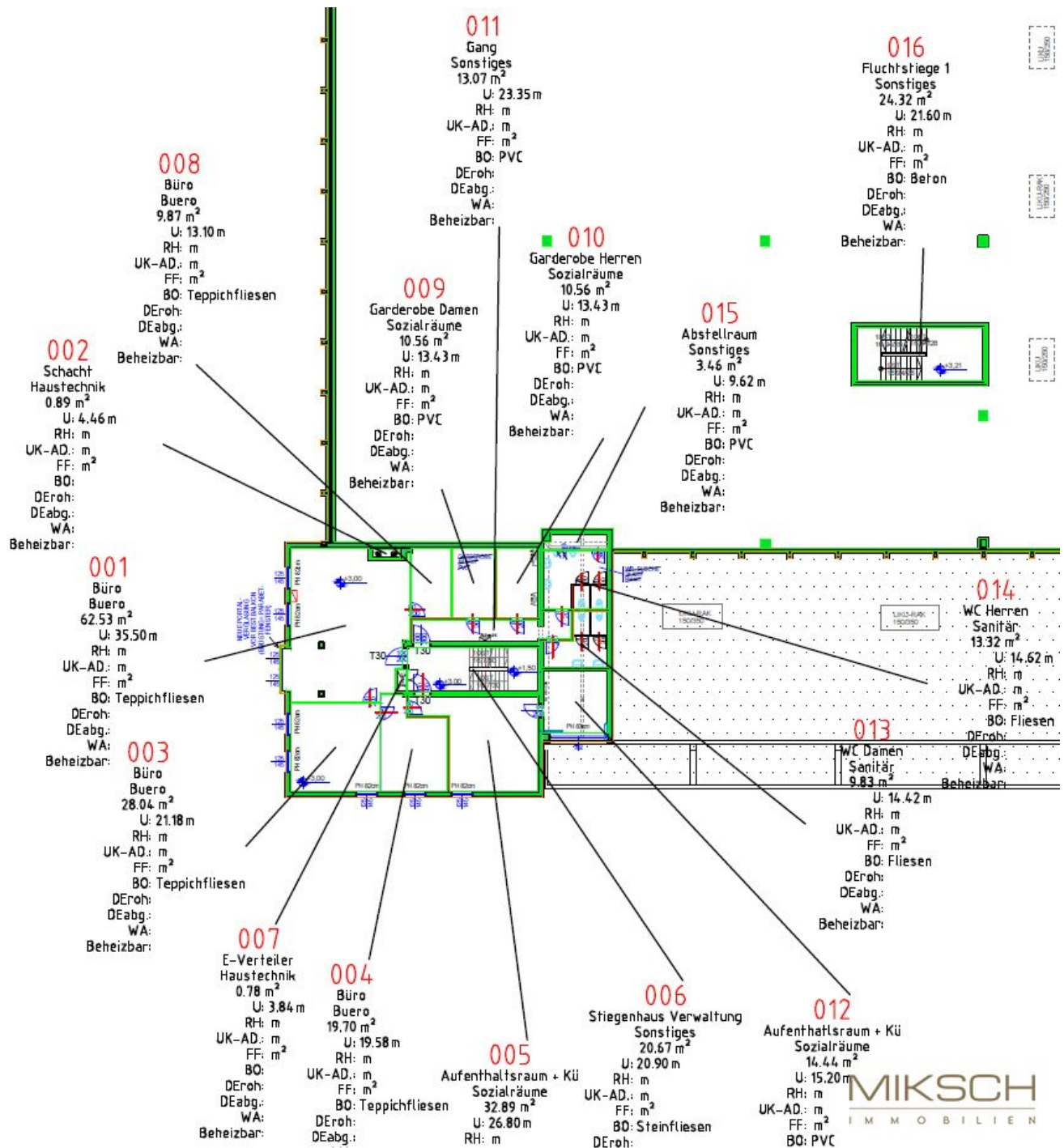
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

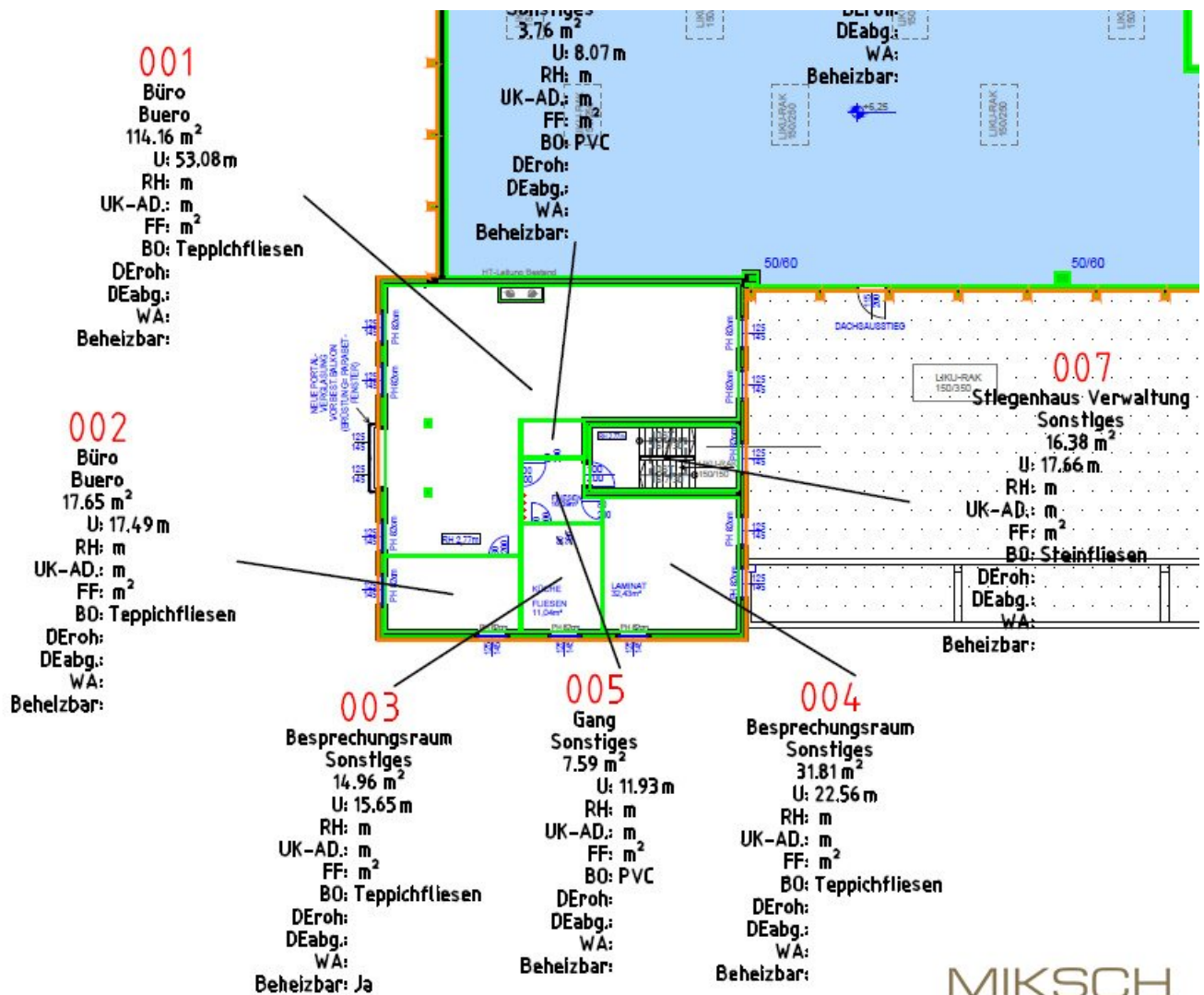














Objektbeschreibung

Funktionales Bürogebäude mit exzellenter Anbindung & flexiblen Erweiterungsmöglichkeiten

Dieses Bürogebäude bietet eine erstklassige Verkehrsanbindung, durchdachte Raumaufteilung und ein nachhaltiges Energiekonzept. Zusätzlich können direkt am Gelände Hallen verschiedener Größen (1.500 - 30.000 m²) angemietet werden, sodass Ihr Unternehmen flexibel wachsen kann.

Flächen & Ausstattung

Erdgeschoss – Gesamtfläche: 231,09 m²

- **4 Büros:** 14,49 m², 35,26 m², 30,75 m², 15,48 m²
- **Archiv:** 17,78m²
- WC, Dusche getrennt
- **Sozialraum:** 18,27 m²
- 2 x Abstellraum, 1 x Putzraum

1. Obergeschoss – Gesamtfläche: 237,54 m²

- **4 Büros:** 62,53 m², 28,04 m², 19,7 m², 9,87 m²
- WC getrennt
- **2 x Küche, Aufenthaltsraum:** 14,44 m², 32,89 m²
- **2 Sozialraum/Büro:** á 10,56 m²

- Abstellraum

2. Obergeschoss – Gesamtfläche: 206,04 m²

- **2 Büros:** 114,16 m², 17,65 m²
- **Küche**
- **Besprechungsraum:** 31,81 m²

Untergeschoss – Gesamtfläche: 267,67 m²

Umkleiden, Sozialräume, Technik

Expansionsmöglichkeit

- Direkt am Gelände: Lagerhallen von 1.200 bis 30.000 m² verfügbar
- Portiergebäude bei Bedarf ebenfalls verfügbar (42 m²)
- Großzügige Freifläche für Erweiterungen – Widmung BB
- Potenzial für eine Hallenerweiterung auf bis zu 15.000 m²

Nachhaltigkeit & Zukunftssicherheit

Das Objekt ist auf langfristige **Ressourcenschonung und Energieeffizienz** ausgerichtet:

- ? Photovoltaikanlage auf dem Dach in Planung
- ? Elektro-Ladestationen für nachhaltige Mobilität
- ? Gleisanschluss zur umweltfreundlichen Logistik
- ? Fossillfreie Heizung (mittelfristige Umstellung)
- ? Intelligente Verbrauchsmessung zur Optimierung der Energiebilanz
- ? Wassersparende Technologien zur Reduktion des Verbrauchs
- ? Energieeffiziente IT-Infrastruktur (Server & Geräte)
- ? LED-Beleuchtung für nachhaltige Energieeinsparung
- ? Angestrebte Nachhaltigkeitszertifizierung

Attraktive Konditionen

Miete: € 9,50/m²

Betriebskosten: € 0,45/m²

zzgl. HK, Strom

Nutzen Sie dieses einmalige Angebot für Ihr Unternehmen!

Gerne stellen wir Ihnen weitere Details zur Verfügung. Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

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.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap