

**Neuwertige Büro/Praxis in St. Pölten | Nähe Bahnhof | 255
m² | Terrasse**



Objektnummer: 8056/239

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:	255,24 m ²
Kaltmiete (netto)	11,00 €
Kaltmiete	13,50 €
Betriebskosten:	2,50 €
Heizkosten:	1,20 €

Ihr Ansprechpartner



Mazlum Akyol

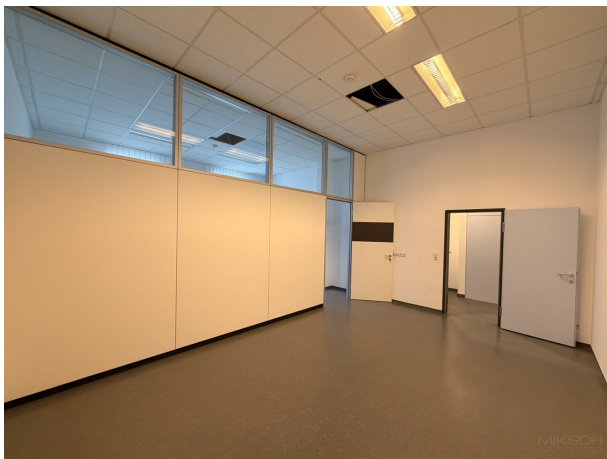
Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten

T +43 69910142642

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















Objektbeschreibung

Bürogrößen & Aufteilung

- Insgesamt ca. 255 m² Büro- und Praxisfläche
- Flexible Raumaufteilung – individuell anpassbar (Einzelbüros, Open Space, Empfang, Besprechungsräume)
- Zusätzliche Lager- und Archivflächen für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Ausstattung & Highlights

- Großzügige Terrasse – ideal für Pausen und eine angenehme Arbeitsatmosphäre
- Teeküche – für Mitarbeiter bestens ausgestattet
- Getrennte Sanitäreinheiten inkl. Gäste-WC und Pissoir
- Abstellraum – zusätzlicher Stauraum
- Barrierefreier Zugang – komfortabel für Mitarbeiter, Kunden und Besucher
- Parkplätze & Garagenplätze verfügbar

Lage

Die Immobilie befindet sich im Herzen von St. Pölten und überzeugt durch ihre hervorragende

Infrastruktur. Der Bahnhof ist in nur **3–4 Gehminuten** erreichbar und bietet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und macht diesen Standort besonders attraktiv für Unternehmen und Praxen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und gestalten Sie Ihre berufliche Zukunft in einer modernen, bestens angebundenen und repräsentativen Umgebung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Büro- oder Praxisfläche persönlich zu präsentieren!

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.

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