

**7 moderne Büroräume | ab € 182,- all in | Top-Lage | St.  
Pölten | flexibel anmietbar ab 12 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 8056/241**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Nutzfläche:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	151,66 €
<b>Kaltmiete</b>	151,66 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,73 €
<b>USt.:</b>	30,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mazlum Akyol**

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

T +43 69910142642

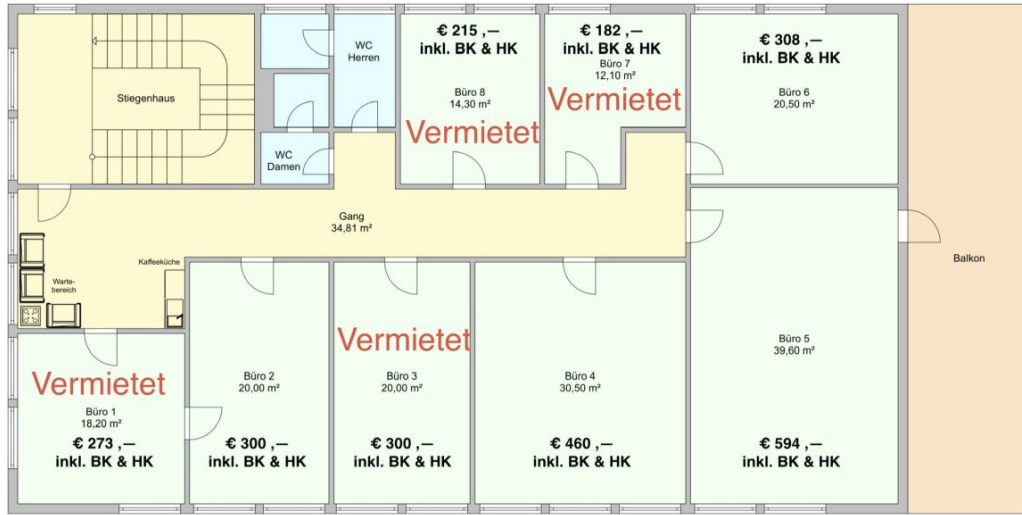
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



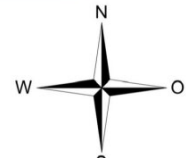








Preise verstehen sich als brutto inkl. 20% USt.



Planer/Zeichner:  
PlanZeichenbüro Katzensteiner & U.  
Raabergener Hauptstraße 90/91 Top 4  
3105 St. Pöten - Obererdberg  
PZK  
Maßstab: 1:100 Datum: 04.09.2025

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

## Objektbeschreibung

### Moderne Büroflächen in Top-Lage von St. Pölten – flexibel anmietbar ab 12 m<sup>2</sup>

In unmittelbarer Nähe zum **Bahnhof St. Pölten** sowie zum **Landhausviertel** stehen Ihnen attraktive Büroflächen mit einer Gesamtgröße von über **220 m<sup>2</sup>** zur Verfügung. Die Räumlichkeiten befinden sich im **1. Obergeschoß** eines gepflegten Gebäudes und eignen sich ideal für Unternehmen, die Wert auf eine zentrale Lage, helle Arbeitsplätze und flexible Mietmodelle legen.

#### Bürogrößen & Aufteilung

- Einheiten ab **12 m<sup>2</sup>** bis hin zu einem großzügigen **39 m<sup>2</sup>-Büro**
- Insgesamt über **220 m<sup>2</sup>** Bürofläche
- Flexible Anmietung einzelner Büros oder Kombinationen möglich

#### Ausstattung & Highlights

- **Großzügige Fensterflächen** ? helle & freundliche Arbeitsplätze
- **Gemeinschaftsküche** zur Mitbenutzung
- **Getrennte Sanitäreinheiten** (Damen/Herren)
- **Balkon mit Dachterrasse** – ideal für Pausen
- **Parkplätze** bei Bedarf zusätzlich anmietbar
- **Pauschalmiete** ? klare Kostenstruktur, keine versteckten Nebenkosten

#### Zielgruppe

Die Flächen sind ideal für:

- **Start-ups & kleinere Unternehmen**, die mit überschaubarem Budget professionell durchstarten möchten

- **Etablierte Firmen**, die flexible Erweiterungs- oder Ausweichflächen suchen
- **Freiberufler und Einzelunternehmer**, die Wert auf ein repräsentatives und gleichzeitig effizientes Arbeitsumfeld legen

## Lage

Die Büros befinden sich in **zentraler Lage in St. Pölten**, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof und dem Landhaus entfernt. Durch die hervorragende Infrastruktur sind die Räume sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto optimal erreichbar.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <1.000m  
 Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <1.000m  
 Höhere Schule <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <1.000m  
 Einkaufszentrum <500m

### Sonstige

Bank <500m  
 Geldautomat <500m  
 Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap