

**Perfekte Fläche für Fitness, Yoga, Pilates & Therapie – 59
m² im Betriebsgebiet St. Pölten**



Mehrzweckraum

Objektnummer: 5852

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 Ratzersdorf an der Traisen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	59,84 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m ² * a

Ihr Ansprechpartner



Richard Abdel-Asis

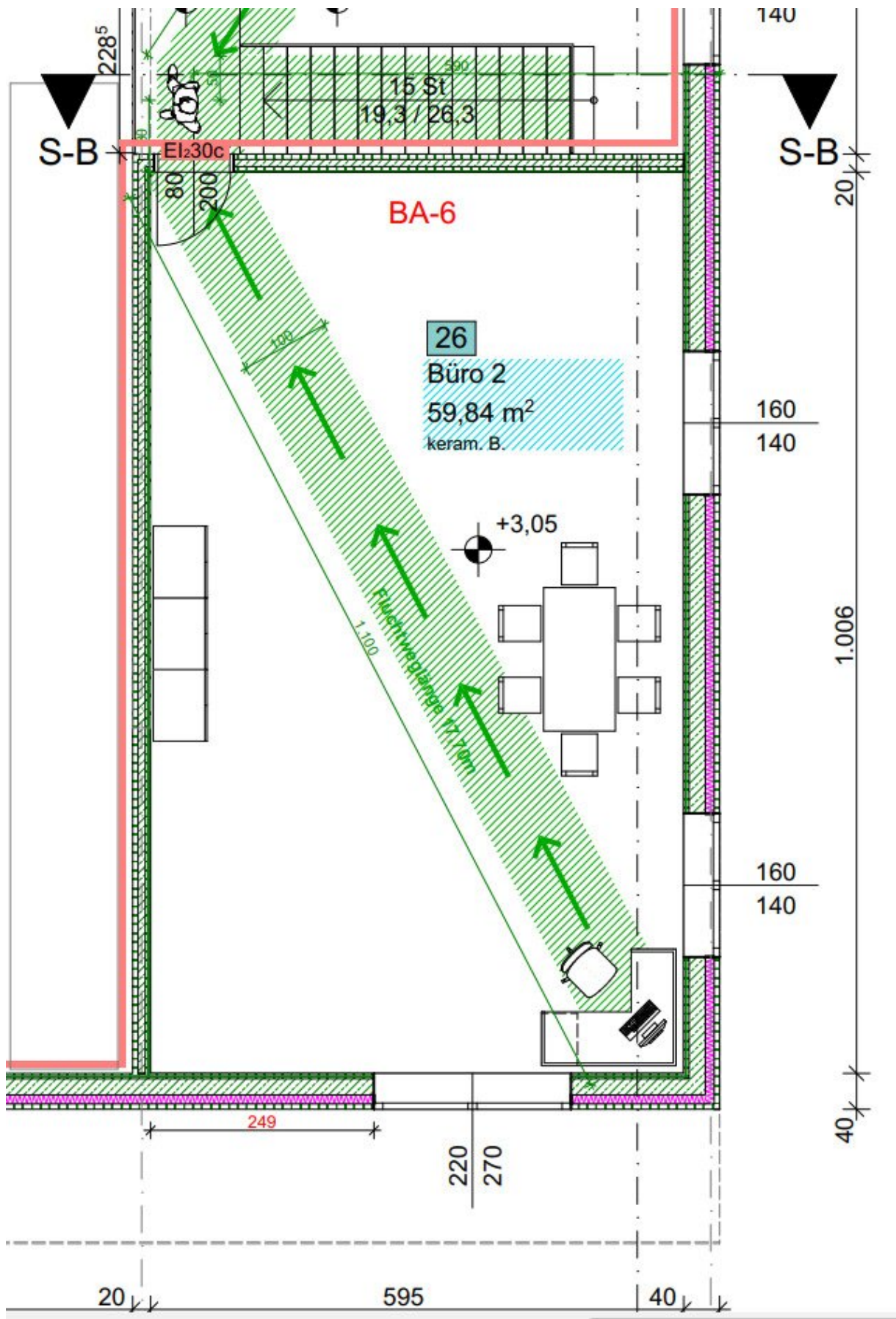
IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31
3100 St. Pölten

T 02742/ 318 60-14
F 02742/ 318 60-50

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







Objektbeschreibung

Standortbeschreibung & wirtschaftliches Umfeld

Das neu errichtete Betriebsgebäude befindet sich im östlichen Stadtgebiet von St. Pölten, in Ratzersdorf an der Traisen. Der Standort liegt in einem ausgewiesenen Bauland-Betriebsgebiet und überzeugt durch eine sehr gute verkehrstechnische Anbindung über die Weinviertelstraße sowie die nahegelegene Schnellstraße S33. Die nächstgelegene Wohnsiedlung befindet sich rund 180 m westlich, wodurch ein ideales Umfeld für gewerbliche Nutzungen mit ausreichender Distanz zu sensiblen Wohnbereichen gegeben ist.

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein moderner Multifunktionsraum im 1. Obergeschoss eines Betriebsobjekts mit einer Nutzfläche von ca. 59,84 m². Die Einheit ist vielseitig nutzbar, insbesondere als Fitness- und Yogabereich, Pilates- oder Pole-Dance-Studio, Therapieraum, Hobby- bzw. Kreativraum, Meditationsraum oder auch als Gaming- bzw. Entertainmentbereich. Die Durchschnittliche Deckenhöhe beträgt rund 4 Meter bis 4,70 Meter. Sanitäreinrichtungen (Damen und Herren) sowie eine Duschköglichkeit befinden sich im Erdgeschoss der Liegenschaft zur Mitbenützung.

Zugang

Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingang über das zentrale Treppenhaus.

Parksituation

Ausreichende Parkmöglichkeiten befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Betriebsgebiets.

Werbung & Sichtbarkeit

Die Anbringung von Außenwerbung an der Fassade ist gestattet und ermöglicht eine sehr gute Sichtbarkeit am Standort.

Mietkonditionen

Mietzins: € 11,- / m²

Mietverhältnis: 5 Jahre befristet

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.

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 <2.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap