

**Büro- & Praxisfläche mit ca. 60m<sup>2</sup> | individuell nutzbar - St. Pölten/Zentrum | beste Lage Nähe Universitätsklinikum & Hauptbahnhof**



**Objektnummer: 8056/275**

**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>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Kaltmiete (netto)</b>	537,21 €
<b>Kaltmiete</b>	682,85 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,64 €
<b>Heizkosten:</b>	95,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



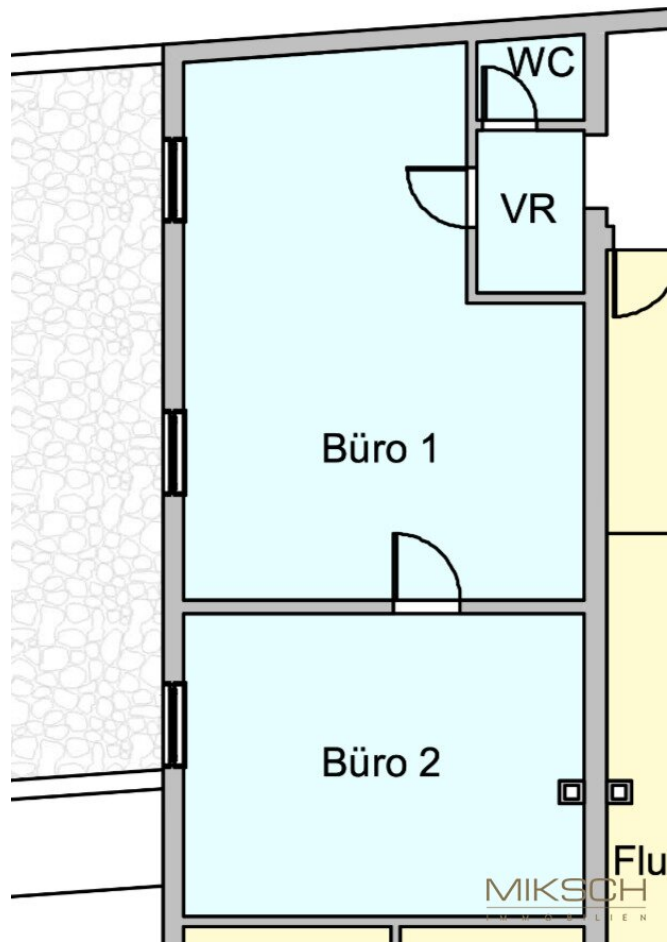
**Mazlum Akyol**

Misch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

T +43 69910142642

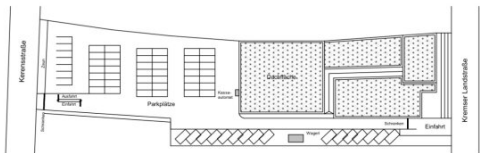
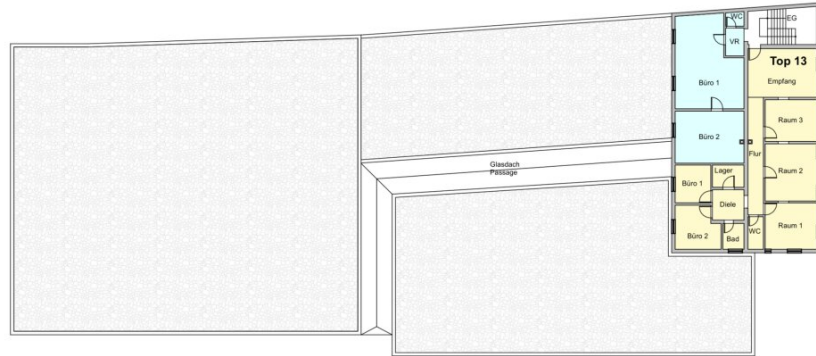






MIKSCH  
ARCHITECTS

Flu



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA.; ANGABEN.  
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Planersteller:  
PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.  
Radlberger Hauptstraße 96//1 Top 4  
3105 St. Pölten - Oberraupeberg  
Maßstab: 1:400 Datum: 21.12.2023  
IPZK  
I M M O B I L I E N

## Objektbeschreibung

In bester St.Pöltner Lage für Büro- und Geschäftsräumlichkeiten steht ab sofort diese ca. 60m<sup>2</sup> große Fläche mit 2 separaten Zimmern zur Verfügung.

Ideal für Büro - Praxis - und Behandlungsräume nach Ihren individuellen Vorstellungen.

Die Mietfläche liegt im 1. OG des EKZ Kremser Landstraße 34 und ist somit ideal per Auto und auch öffentlich mit dem Bus erreichbar (Haltestelle vor der Türe).

Außenwerbung für Ihr Unternehmen ist auf der Fassade des Geschäftsgebäudes ebenfalls möglich.

Nach Abstimmung können die Räume sowie die Belege, Farben und Materialien angepasst und nach Ihren Wünschen adaptiert werden.

### **Preis:**

Miete: € 537,21 zzgl. USt.

Betriebskosten: € 145,64 zzgl. USt.

Heizkosten: € 95,50 zzgl. USt.

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 <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap