

# Büro | Innenstadtlage | Lift | 237m<sup>2</sup> | Tiefgarage

## Barocke Innenstadt

Die Innenstadt von St. Pölten bietet charmante Architektur, lebendige Plätze und kulturelle Highlights im Herzen Niederösterreichs.

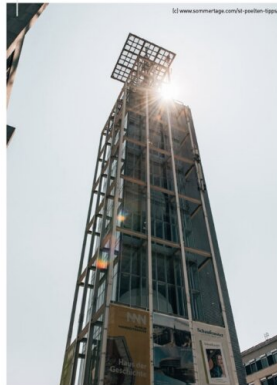


Zahlreiche Freizeit-, Sport- & Erholungsmöglichkeiten.



## Klangturm

Der Klangturm in St. Pölten ist ein modernes Wahrzeichen, das für seine beeindruckende Akustik und innovative Architektur bekannt ist.



## MUSEUM NIEDERÖSTERREICH

vereint das Haus der Geschichte und das Haus der Natur



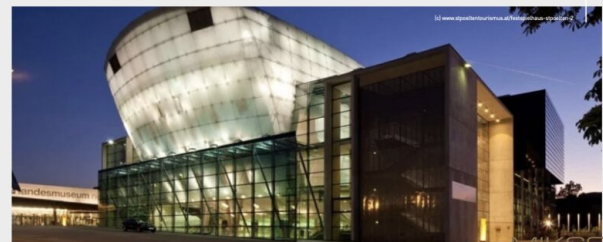
## VAZ

Ein vielseitiges Veranstaltungszentrum, das Konzerte, Messen und Events auf über-regionaler Ebene beherbergt.



## FESTSPIELHAUS

präsentiert sich als Österreichs großes Premierenhaus für internationalen Tanz und zeitgenössisches Ballett im Kulturbezirk.



**Objektnummer: 8056/93**

**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>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	237,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	237,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 20,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,40
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9,70 €
<b>Kaltmiete</b>	12,30 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	2,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Miksch**

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 St.Pölten



**Verwertungsplan**  
**Büro**  
Bürofläche in  
3100 St. Pölten  
**3. Obergeschoss**  
Top 1  
Nutzfläche:  
ca. 237 m<sup>2</sup>

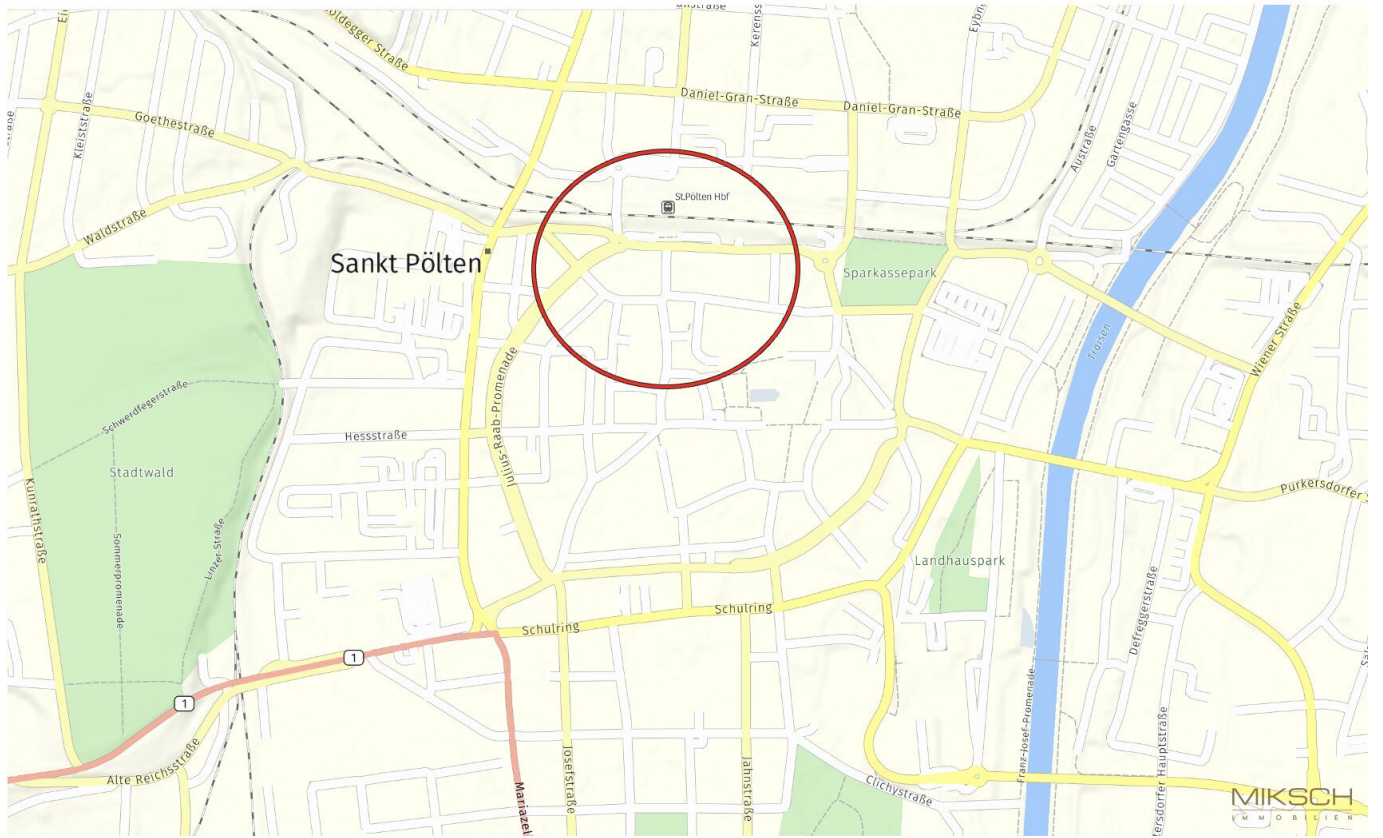


SCHEMATISCHE GRUNDRISSSKIZZE  
PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA.-ANGABEN.  
DIE EINGEZEICHNETE MOBILIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION. FÜR MOBILIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Planersteller:  
PlanZachenBüro Katzensteiner u. U.  
Riedberger Hauptstraße 96/17 Top 4  
3105 St. Pölten - Obernberg  
PZK  
MA  
Maßstab: 1:100 Format: A3  
Datum: 20.08.2024  
**MIKSCH**  
IMMOBILIEN

















SCHEMATISCHE GRUNDRISSKIZZE  
PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA- ANGABEN.  
DIE EINGEZEICHNETE MOBILIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION. FÜR MOBILIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

**Verwertungsplan**  
**Büro**  
Bürofläche in  
3100 St. Pölten  
**3. Obergeschoss**  
**Top 1**  
Nutzfläche:  
ca. 237 m<sup>2</sup>

Planersteller:  
PlanZeichenBüro Katzensteiner u. U.  
Reibberger Hauptstraße 96/17 Top 4  
3100 St. Pölten - Obernaberg   
Maßstab: 1:100 Format: A3  
Datum: 20.08.2024  
**MIKSCH**  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Key facts:

- *Zentrale Innenstadtlage*
- *Barrierefrei (Aufzug)*
- *Tiefgarage mit 150 Stellplätzen*
- *Hervorragender Ausblick aus der 3. Etage*
- *Vollsaniert (Altbaustil)*
- *Optimal geeignet für Büronutzung*
- *6 Zimmer*
- *237m<sup>2</sup>*

Im dritten Obergeschoss dieses vollständig sanierten Altbaus befindet sich eine repräsentative Bürofläche mit insgesamt 6 Zimmern, die sich ideal für ein professionelles Arbeitsumfeld eignet.

Auf großzügigen 237 m<sup>2</sup> bietet diese moderne Bürofläche nicht nur ausreichend Platz, sondern auch eine gehobene Ausstattung. Der nach Westen ausgerichtete, außenliegende Sonnenschutz sorgt für ein angenehmes Raumklima und schützt vor direkter Sonneneinstrahlung.

Dank der umfassenden Sanierung können Sie die Räume sofort beziehen, ohne sich um Renovierungsarbeiten kümmern zu müssen. Die moderne Gestaltung und die großen Fensterfronten schaffen eine helle und einladende Arbeitsatmosphäre. Der weite Blick über die Dächer der Innenstadt von St. Pölten ist ein besonderes Highlight und verleiht den Räumlichkeiten einen exklusiven Charakter.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie sind die 150 zur Verfügung stehenden Tiefgaragen Stellplätze, die sowohl für Ihre Mitarbeiter als auch für Ihre Kunden ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Die zentrale Lage, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt, garantiert zudem eine hervorragende Erreichbarkeit.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, darunter Restaurants, Lebensmittelgeschäfte, Drogerien, eine Arztpraxis, eine Apotheke und ein Einkaufszentrum.

Diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus zentraler Lage, hochwertiger Ausstattung und exzellenter Infrastruktur, und ist somit der perfekte Standort für Ihr Unternehmen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie näher zu bringen und Sie bei der Realisierung Ihrer beruflichen Pläne zu unterstützen.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
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