

**Kalthalle + Büromöglichkeiten Nähe Westautobahn  
Superädifikat, daher günstig**



Außen

**Objektnummer: 1226/21993**

**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	11.734,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	3.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	720,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,25
<b>Kaufpreis:</b>	3.480.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	247,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

104.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



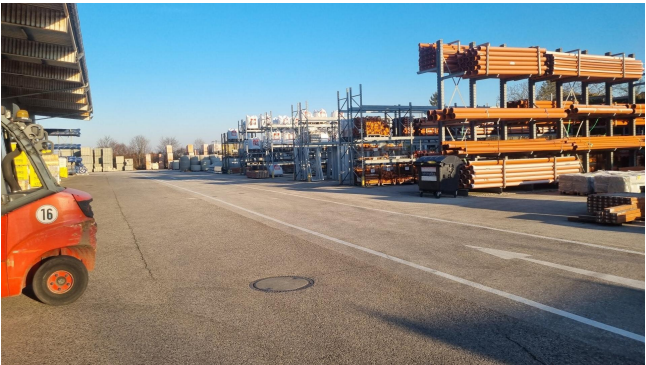
**Markus Kitz-Augenhammer**

Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

T +43 (0) 660 4678 417







## Objektbeschreibung

IHR NEUER FIRMENSTANDORT!

Auf einem Superädifikat (Superädifikatzins im Monat: Euro 15.559,83) ist ein Bürohaus und eine Kalthalle errichtet. Das Superädifikat ist unbefristet.

Großflächige Kalthalle mit zusätzlichen Büroflächen und einer Verkaufsfläche- unter einem Dach. Die Kalthalle bietet 2.600m<sup>2</sup> Fläche und ist ca. 9m hoch. Sie verfügt über eine Verkehrs- und Ladefläche von ca. 2.835m<sup>2</sup>, eine Parkfläche von ca. 575m<sup>2</sup> und eine asphaltierte Außenfläche von 1.480m<sup>2</sup>. Zusätzlich stehen Ihnen eine Verkaufsfläche und Büromöglichkeiten im EG und im 1.OG zur Verfügung

Lagerhalle ca. 2.600m<sup>2</sup> (+ zusätzliche Lagerfläche von ca. 372m<sup>2</sup>)

Verkaufsfläche ca. 720m<sup>2</sup>

Büroflächen (EG und 1.OG) ca. 613m<sup>2</sup>

Insgesamte Nutzfläche: ca. 4.300m<sup>2</sup>

Nähe:

Die Lage nahe der Westautobahn gewährleistet eine einfache Erreichbarkeit und gute Anbindung an die umliegenden Gebiete.

Kontakt:

Für Antworten auf Ihre Fragen steht Ihnen Herr Kitz-Augenhammer unter der Telefonnummer 0660 46 78 417 gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Bekanntgabe von Name, Adresse, Telefon und E-Mail bearbeiten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Boubeva Makler GmbH als Doppelmakler tätig ist, und dass zwischen dem Vermieter und der Boubeva Makler GmbH ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis besteht. Es kann, aufgrund von zeitlichen Änderungen, zu Abweichungen der Angaben kommen.

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 <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap