

# HI TECH BETRIEBSGEBAÜDE



Ansicht I - Copyright Markus Marouschek

**Objektnummer: 0001010849**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 Sankt Pölten
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,52
<b>Kaufpreis:</b>	5.500.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Plesiutschnig

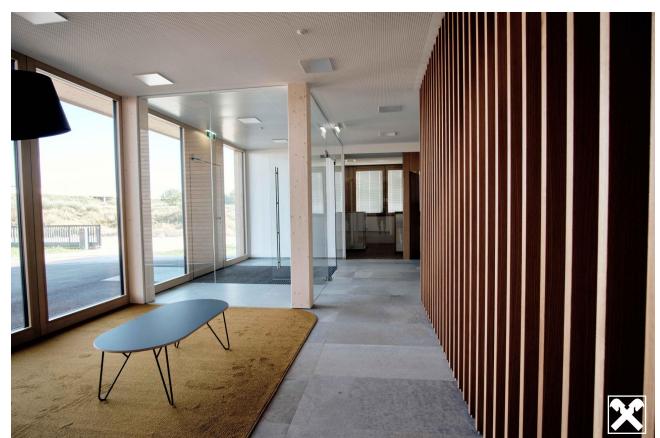
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

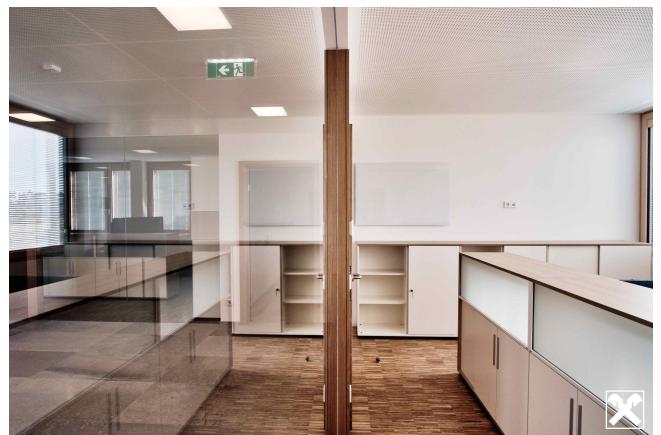
T +43517517  
H +43 664 60 517 517 64

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





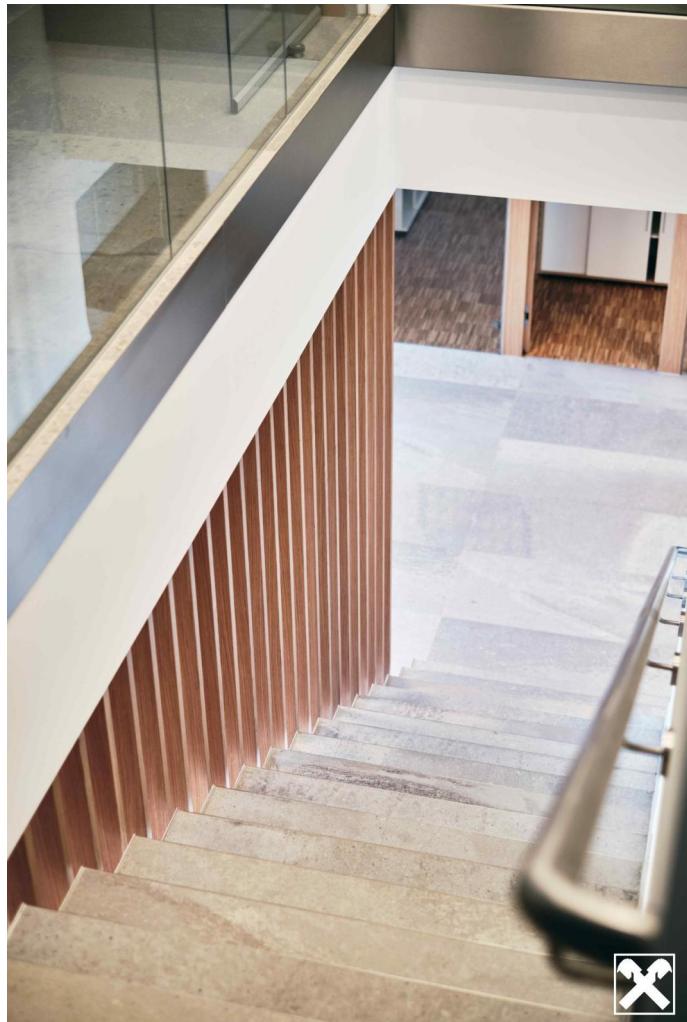


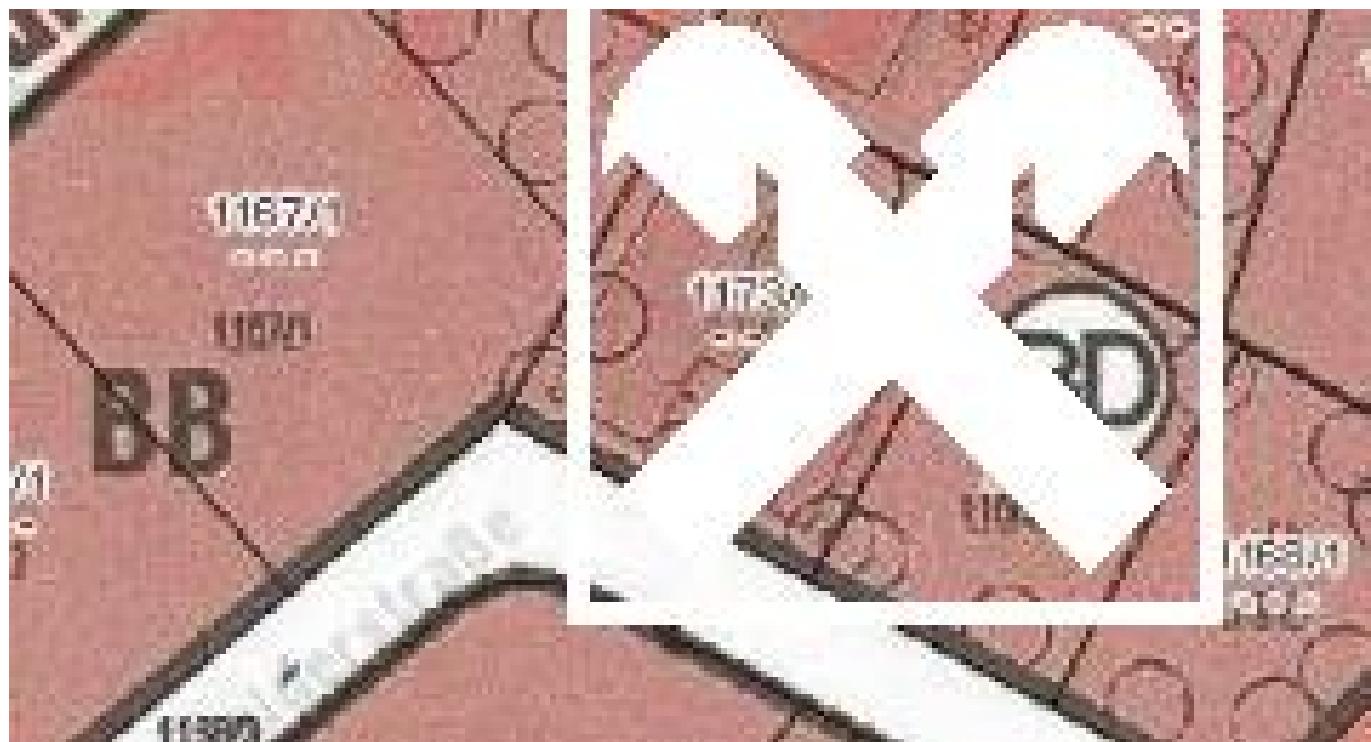












# Objektbeschreibung

?

## Exklusives Gewerbeobjekt mit modernster Ausstattung

### Lage & Infrastruktur

Das Objekt befindet sich im **Betriebsgebiet Nord-Ost von St. Pölten**, einer der **dynamischsten Wirtschaftsregionen Niederösterreichs**.

### Optimale Verkehrsanbindung:

- unmittelbare Nähe zur **S33** (Anschluss St. Pölten-Ost) sowie zur **A1 Westautobahn**, nur wenige Fahrminuten ins Stadtzentrum
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:**
  - Busverbindungen Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof.
  - **Umfeld:** namhafte Betriebe, Logistikzentren und innovative Produktionsunternehmen.
  - **Infrastruktur:**
    - Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Tankstellen und Hotels im Nahbereich.
    - Die Lage kombiniert **wirtschaftliche Effizienz mit urbaner Nähe** und bietet sowohl Mitarbeitern als auch Kunden ein ideales Umfeld.

### Objektbeschreibung

Zum exklusiven Verkauf gelangt ein außergewöhnliches Gewerbeobjekt im **Betriebsgebiet Nord-Ost von St. Pölten**. Das Gebäude vereint **repräsentative Architektur, modernste Haustechnik und höchste Energieeffizienz**.

Mit großzügigen Nutzflächen auf mehreren Ebenen, einer weitläufigen Terrasse und umfangreicher Infrastruktur bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen für Unternehmen mit Anspruch auf Qualität, Komfort und Nachhaltigkeit.

### BJ. 2022

### Grundstück

- **Gesamtfläche:** 2.177 m<sup>2</sup>
- **Baufläche:** 771 m<sup>2</sup>
- **Sonstige Fläche:** 1.406 m<sup>2</sup>
- **Widmung:** Bauland Betriebsgebiet
- **Kataster:** grenzgenau eingetragen
- **Fläche** – eben und eingezäunt
- **Besondere Hinweise:**
- Dienstbarkeit für die bestehende elektrische Leitungsanlage

## Flächenaufstellung

**Obergeschoss (OG)** 315,83 m<sup>2</sup> & großzügige Terrasse mit 141,07 m<sup>2</sup>

**Erdgeschoss (EG)** 300,10 m<sup>2</sup> hochwertige Präsentations- & Büroflächen

**Nebenräume** 142,00 m<sup>2</sup> Technik-, Lager- und Serviceräume

**Kellergeschoss (KG)** 322,70 m<sup>2</sup> Lager- & Technikräume, Liftanschluss

**Gesamtfläche 1.080,63 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse**

## Ausstattung & Technik

- **Photovoltaikanlage:** 80 kWp
- **Energiespeicher:** 80 kWh Batteriesystem
- **Heizung & Kühlung:**
- Wasser-Wasser-Wärmepumpe, Zentrale Lüftungsanlage in Kombination mit Fußbodenheizung & Deckenkühlung
- **Sicherheit:** elektronische Schließsysteme, Videoüberwachung, Alarmanlage
- **Aufzug:** barrierefrei vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- **IT & Infrastruktur:**
- modernste Verkabelung und Highspeed-Internet vorbereitet

## Park- & Freiflächen

- **13 überdachte Carport-Stellplätze**, davon **12 mit Elektro-Ladestationen**
- **2 Garagen - Stellplätze**
- **20 Kfz-Abstellplätze gesamt**
- Großzügige Außenanlagen mit Zufahrts- und Rangierflächen

### **Besonderheiten auf einen Blick**

? Modernste Gebäudetechnik & nachhaltige Energieversorgung

? Großzügige Terrassen- & Büroflächen

? Hochsicherheitsausstattung

? 20 Stellplätze mit guter E-Ladeinfrastruktur

? Top-Lage im Wirtschaftsgebiet St. Pölten Nord-Ost

### **„Detaillierte Unterlagen,**

einschließlich Baubeschreibung, Pläne und Energieausweis, senden wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.“

**„Wir danken für Ihr geschätztes Interesse – gerne arrangieren wir eine Besichtigung nach persönlicher Terminvereinbarung.“**