

# Top 1 GESCHÄFTSLOKAL-BÜRO MIT POTENTIAL



Außenansicht III

**Objektnummer: 0001010945**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Nutzfläche:</b>	333,00 m²
<b>Lagerfläche:</b>	137,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	137,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	437,56 €
<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

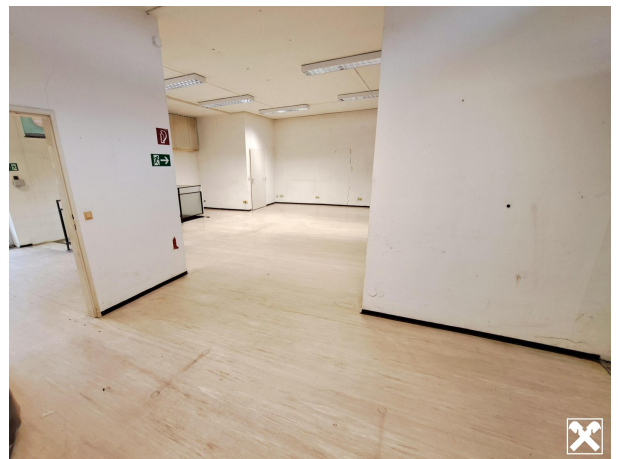
T +43517517  
H +43 664 60 517 517 64

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









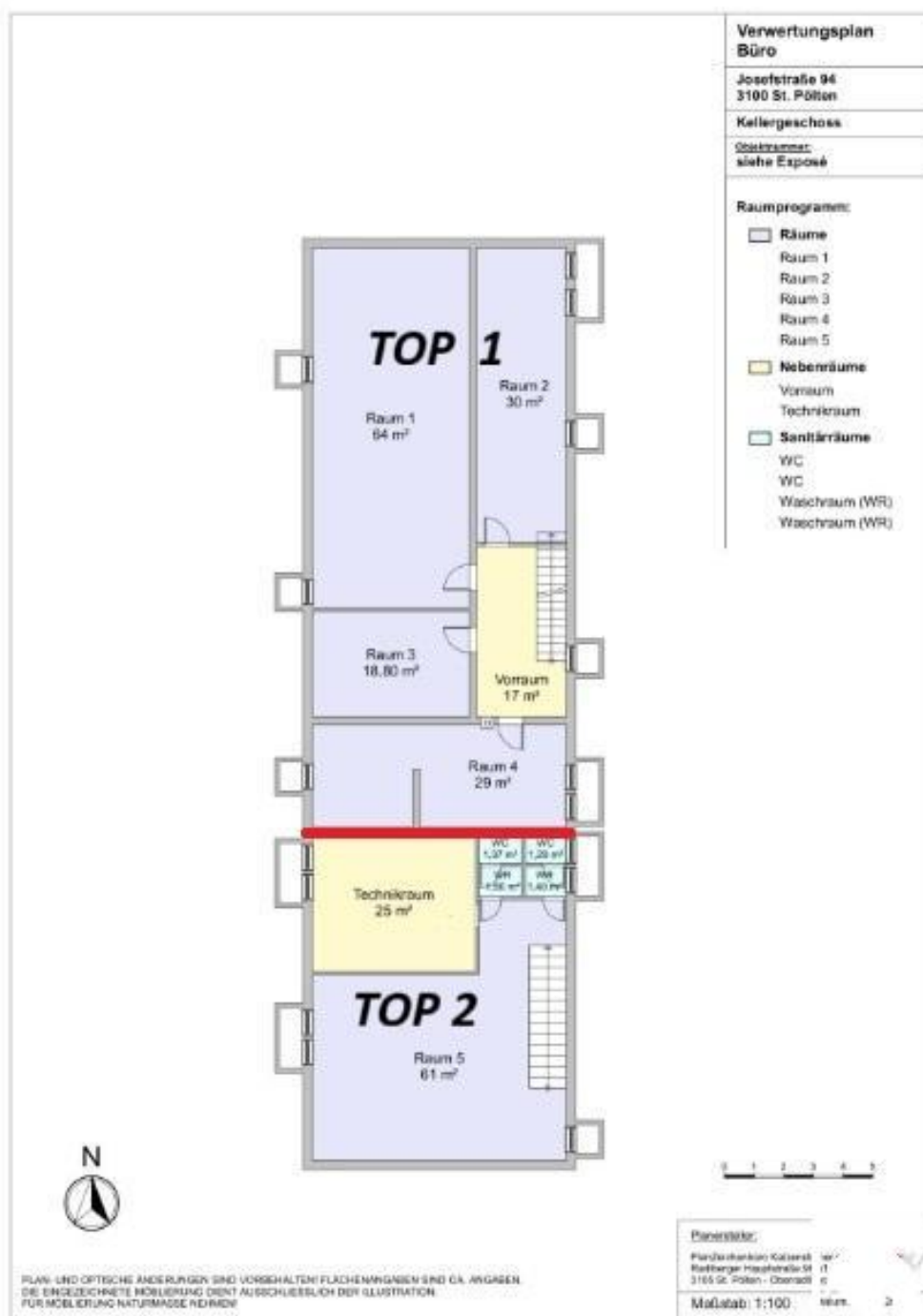




## Plan



# Plan



# Objektbeschreibung

## Attraktives Geschäftslokal / Büro mit Schauraum

**3100 St. Pölten – Süd | Top 1**

**Besichtigungen nach Terminvereinbarung ab 19.01.2026 möglich**

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal bzw. Büroobjekt mit rund 333 m<sup>2</sup> Nutzfläche in sehr guter Lage von St. Pölten-Süd. Das Objekt ist teilbar, barrierefrei, sofort beziehbar und eignet sich hervorragend für unterschiedlichste Geschäftsfelder wie Büro, Dienstleistung, Schauraum, Praxis oder kombinierte Nutzungen.

Große Glasflächen sorgen für optimale Sichtbarkeit und Präsentationsmöglichkeiten, während 4 PKW-Stellplätze direkt beim Objekt einen hohen Komfort für Kunden und Mitarbeiter bieten.

## Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in St. Pölten-Süd, einem etablierten und stark frequentierten Geschäfts- und Gewerbestandort. Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen, was eine hohe Tagesfrequenz gewährleistet.

## Verkehrsanbindung:

- Sehr gute Anbindung an das städtische Straßennetz
- Rasche Erreichbarkeit der B1 (Wiener Straße) und der A1 Westautobahn
- Öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung
- Der Hauptbahnhof St. Pölten ist in wenigen Fahrminuten erreichbar

## Infrastruktur:

- Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten
- Gastronomie, Banken, Apotheken
- Ärzte, Dienstleister und Behörden in der Umgebung

Die Lage bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen mit Kundenverkehr, Beratungsbedarf oder repräsentativen Schauräumen.

## **Flächen & Nutzung**

- Nutzfläche: ca. 333 m<sup>2</sup>
- erweiterbar auf 510 m<sup>2</sup> möglich
- Flexible Raumgestaltung
- Barrierefreier Zugang
- Ideal für Büro, Handel, Schauraum, Praxis oder Dienstleistung

## **Parkmöglichkeiten**

- 4 PKW-Stellplätze
- Geeignet für Kunden- und Mitarbeiterparkplätze

## **Verfügbarkeit**

- Sofort beziehbar

Freue mich ihnen möglich bald nach ihrer Anfrage ein ausführliches Immobilienangebot zusenden zu dürfen.

## **Vertrieb**

**Exklusiv beauftragt:**

**Thomas Plesiutschnig**

**Tel.: 0664 / 645 175 1764**

**Email: [thomas.plesiutschnig@riv.at](mailto:thomas.plesiutschnig@riv.at)**