



Fachmarkt B1

Wiener Straße 213 / Engelbert Laimer Straße 6
3100 St. Pölten



**Büro in
Frequenzlage
zu vermieten**



Generalbau

Mittelstraße 14, 3400 Weidling

Tel. +43 2742 25 35 65

office@generalbau-gmbh.at

www.generalbau-gmbh.at

Lage:

Das Geschäfts- und Bürohaus befindet sich im nordöstlichen Stadtbereich von St. Pölten (Nähe EKZ Traisenpark, NV-Arena, Landessportschule und Seenparadies) und liegt direkt an der B1 Wiener Straße. Die Erreichbarkeit ist gleichermaßen mit öffentlichen und individuellen Verkehrsmitteln sehr gut. Eine Autobus-Haltestelle befindet sich direkt an der Liegenschaft und die Anschlussstellen auf die Schnellstraße S33 und A1 Westautobahn sind mit PKW und LKW in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Im Gebäude sind derzeit die Fa. Personalshop, die Generali Versicherung und ein Händler für Elektrofahrzeuge eingemietet. Unmittelbare Nachbarn sind das BMW Autohaus Göndle ein Harley-Davidson Motorradhändler, ein Baumarkt und ein Großkino.

Raumaufteilung:

Die Fläche befindet sich im 1. Obergeschoß, die barrierefreie Erschließung mit einem Aufzug ist möglich (Liftschacht ist baulich vorhanden). Die gesamt verfügbare Nutzfläche beträgt ca. 403 m² plus 38 m² Stiegenhaus und hat derzeit folgende Raumaufteilung:

- Empfangs-/Wartebereich
- 6 Büroräume mit je ca. 12 m² bis 15 m²
- 3 Lehrsäle, einer davon trennbar mit Faltwand
- 1 Demoraum
- Teeküche
- Sanitärgruppe mit WC-Damen und WC-Herren

Teilungsmöglichkeit:

Die gesamte Fläche kann auf **2 Einheiten** mit jeweils ca. 136 m² / 204 m² geteilt werden, wobei in diesem Fall der Empfangs-/Wartebereich, die Teeküche und die Sanitärgruppe (ca. 63 m²) sowie das Stiegenhaus (ca. 38 m²) anteilmäßig zu berücksichtigen sind.

Ausstattung:

Doppelboden, Vinyl-Bodenbelag, elektrische Rollläden, abgehängte Decke mit Beleuchtungskörpern.

Der Einbau einer Aufzugsanlage oder einer Klimaanlage ist möglich.

Generalbau GmbH

Bankverbindung Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, BIC RLNWATWW, IBAN AT75 3200 0000 1411 7568
Firmenbuch-Nr. FN 92268 p, Landesgericht Korneuburg, DVR-Nr. 0828921, UID-Nr. ATU 37426200



Generalbau

Mittelstraße 14, 3400 Weidling

Tel. +43 2742 25 35 65

office@generalbau-gmbh.at

www.generalbau-gmbh.at

Beheizung:

Die Beheizung des Büros erfolgt mittels Gas-Etagenheizung (Kombitherme mit Warmwasserbereitung). Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen dem Mieter und dem Energieversorgungsunternehmen.

Energiekennzahl:

Energieausweis vom 21.01.2013: HWB 85 | fGEE 0,87.

Vor Abschluss des Mietverhältnisses ist der Energieausweis neu zu erstellen.

Mietkonditionen:

- Hauptmietzins Euro 10,00 / m² zuzüglich 20 % Umsatzsteuer
- Betriebskosten-Akonto monatlich netto ca. Euro 2,20/m² zuzüglich 20 % USt. (Stand Jänner 2025)
- Vorzugsweise mittel- bis langfristige Mietverhältnisse mit Befristung

Kfz-Stellplätze:

Auf der Liegenschaft gibt es einen ausreichend großen Parkplatz mit markierten Kfz-Stellplätzen. Der monatliche Mietzins beträgt € 25,00 zuzüglich 20 % Ust. pro Kfz-Stellplatz.

Nebenkosten:

- a) Kautio: drei Brutto-Monatsmieten
- b) Vergebührung: abhängig von vereinbarter Mietdauer

Es kommt **keine Maklerprovision** zur Verrechnung!

Verfügbarkeit:

Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

Besichtigung:

Für Rückfragen sowie zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Mag. Stefan Hödl: +43 2742 25 35 65

Generalbau GmbH

Bankverbindung Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, BIC RLNWATWW, IBAN AT75 3200 0000 1411 7568
Firmenbuch-Nr. FN 92268 p, Landesgericht Korneuburg, DVR-Nr. 0828921, UID-Nr. ATU 37426200



Generalbau

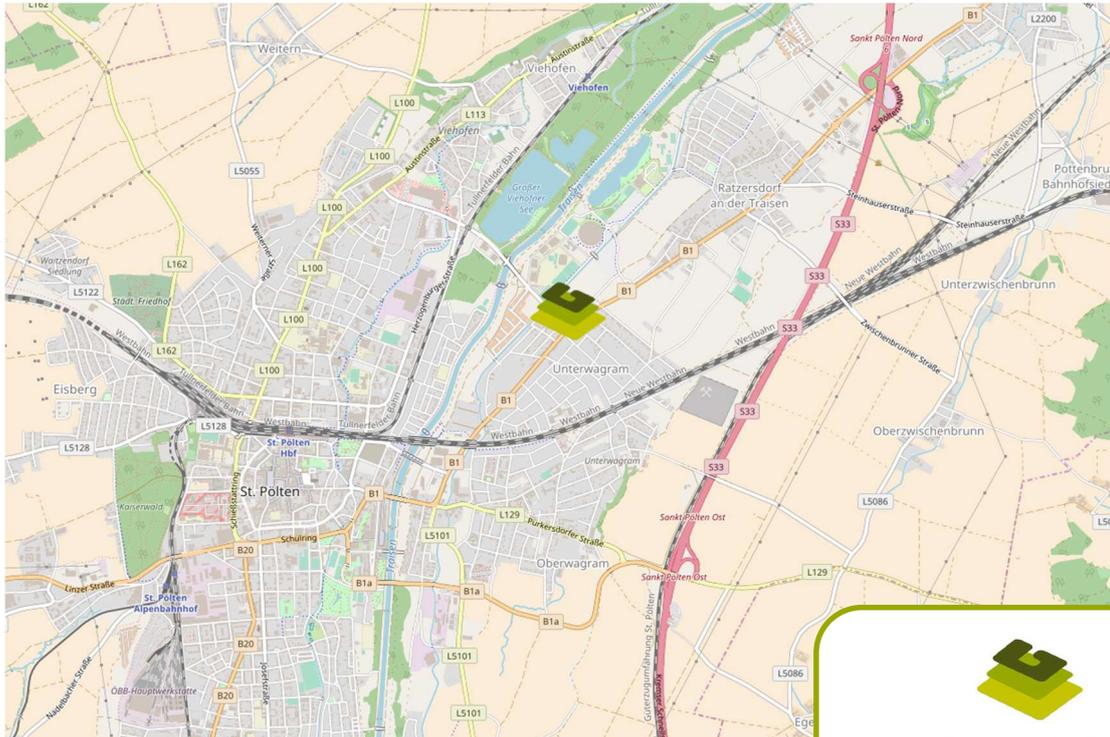
Mittelstraße 14, 3400 Weidling

Tel. +43 2742 25 35 65

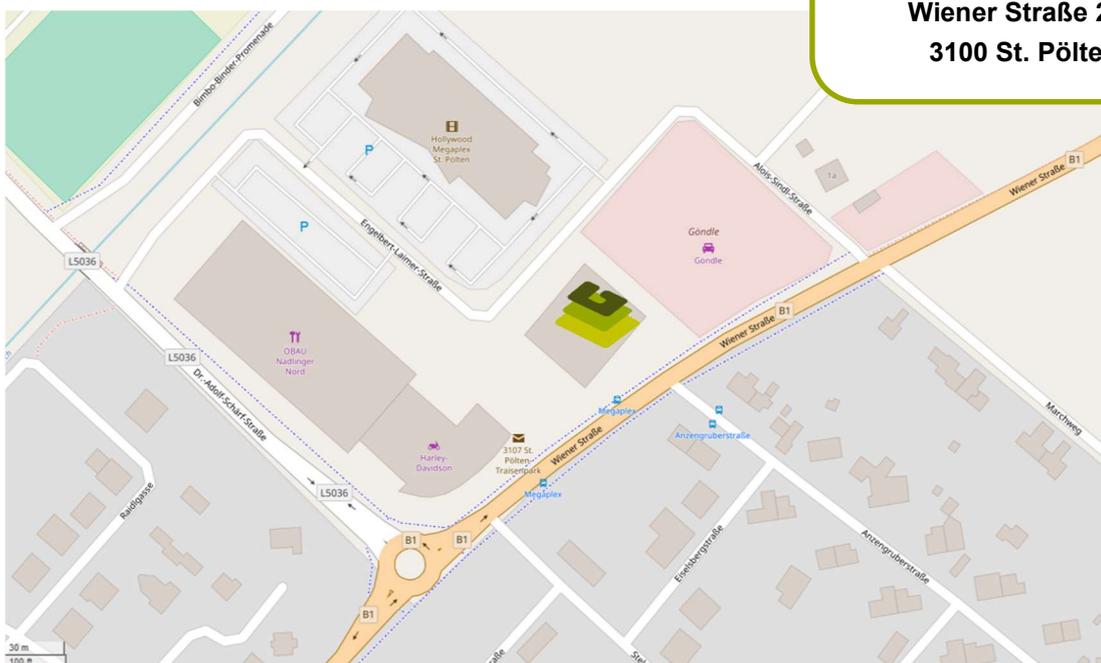
office@generalbau-gmbh.at

www.generalbau-gmbh.at

Lageplan



Fachmarkt B1
Wiener Straße 213
3100 St. Pölten



Generalbau GmbH

Bankverbindung Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, BIC RLNWATWW, IBAN AT75 3200 0000 1411 7568

Firmenbuch-Nr. FN 92268 p, Landesgericht Korneuburg, DVR-Nr. 0828921, UID-Nr. ATU 37426200



Generalbau

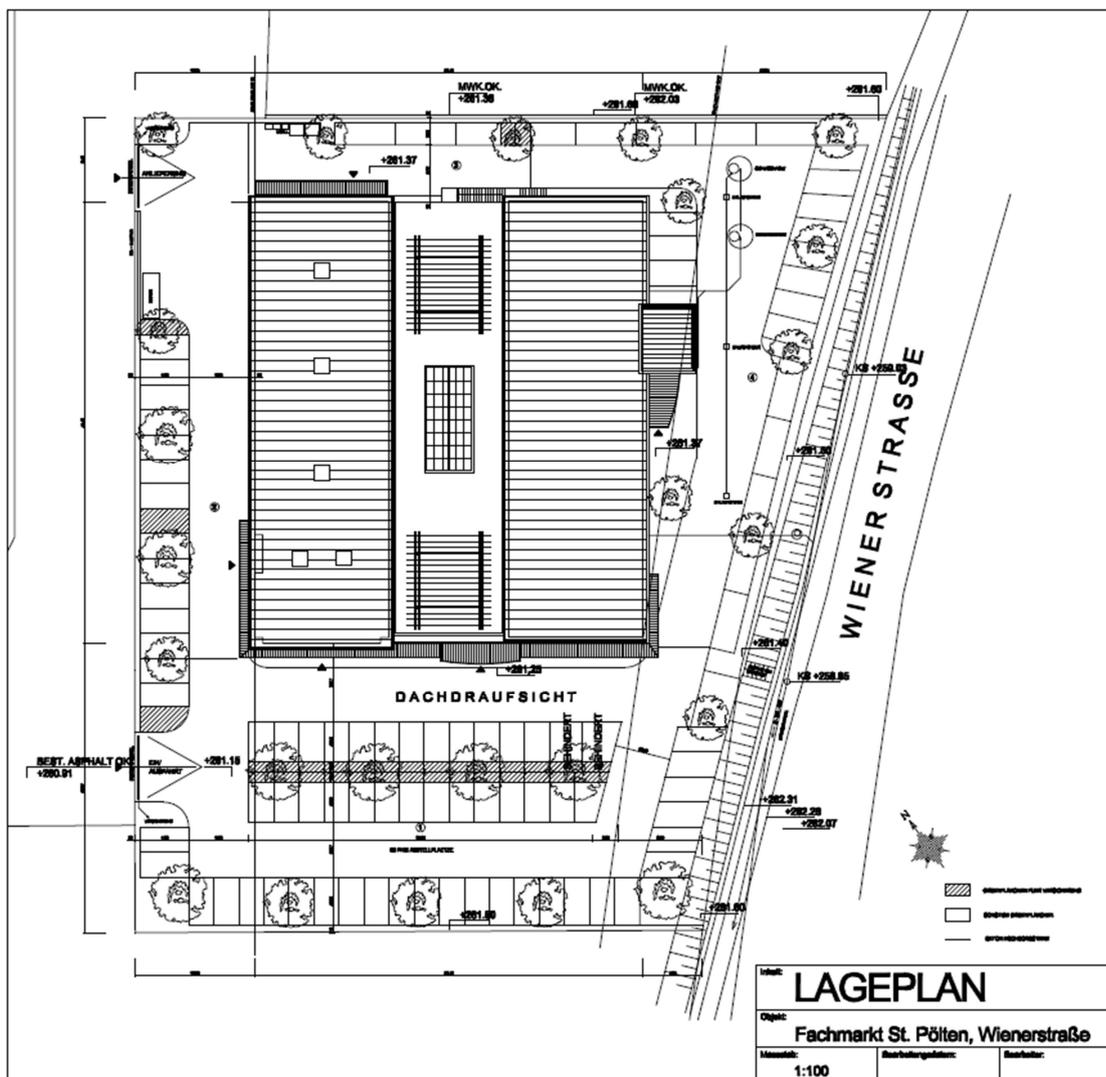
Mittelstraße 14, 3400 Weidling

Tel. +43 2742 25 35 65

office@generalbau-gmbh.at

www.generalbau-gmbh.at

Lageplan - Außenanlagen



Generalbau GmbH

Bankverbindung Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, BIC RLNWATWW, IBAN AT75 3200 0000 1411 7568

Firmenbuch-Nr. FN 92268 p, Landesgericht Korneuburg, DVR-Nr. 0828921, UID-Nr. ATU 37426200



Generalbau

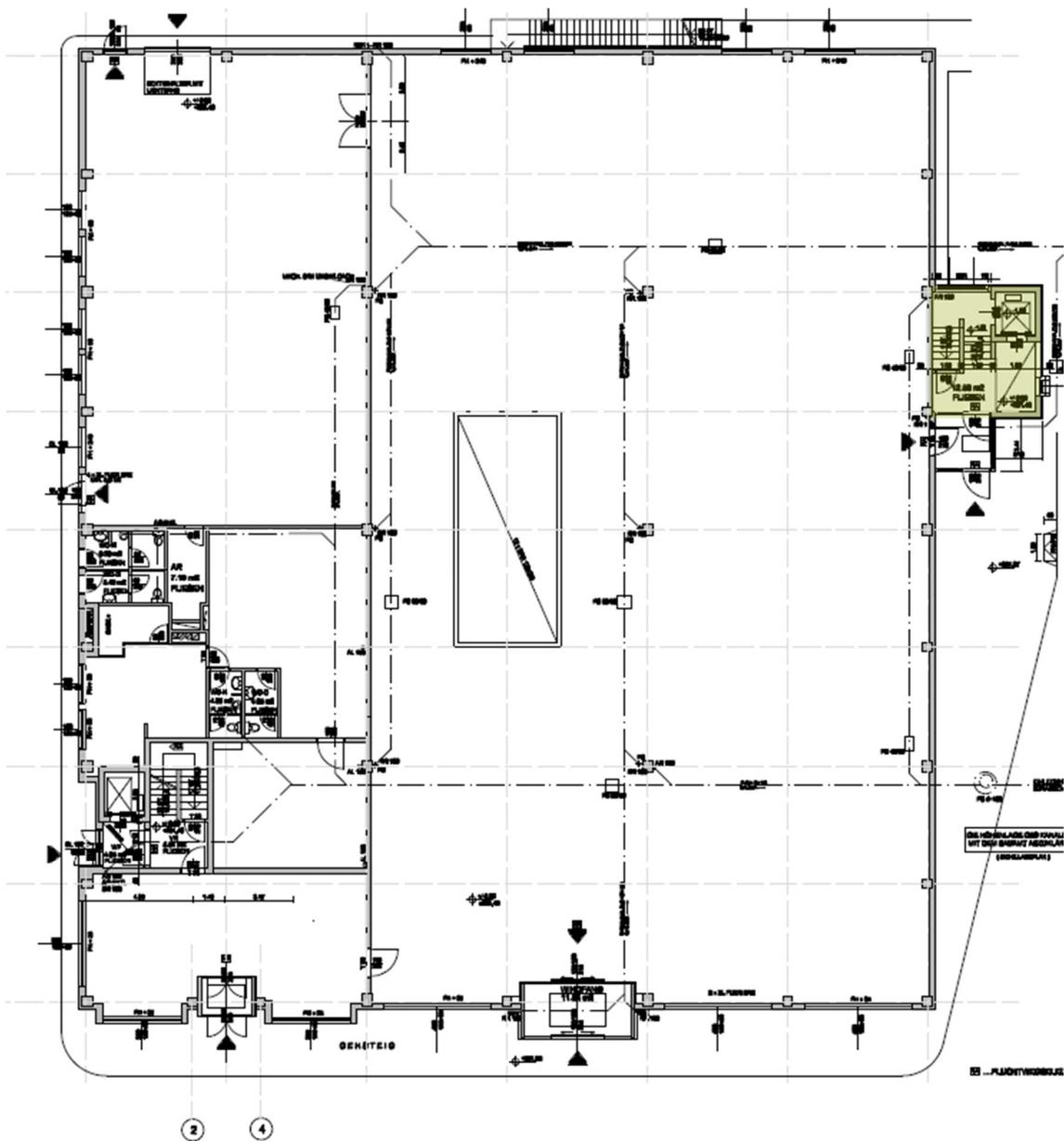
Mittelstraße 14, 3400 Weidling

Tel. +43 2742 25 35 65

office@generalbau-gmbh.at

www.generalbau-gmbh.at

EG



Generalbau GmbH

Bankverbindung Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, BIC RLNWATWW, IBAN AT75 3200 0000 1411 7568
Firmenbuch-Nr. FN 92268 p, Landesgericht Korneuburg, DVR-Nr. 0828921, UID-Nr. ATU 37426200



Generalbau

Mittelstraße 14, 3400 Weidling

Tel. +43 2742 25 35 65

office@generalbau-gmbh.at

www.generalbau-gmbh.at



Fachmarkt B1
Verfügbare Fläche

OG



Generalbau GmbH

Bankverbindung Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, BIC RLNWATWW, IBAN AT75 3200 0000 1411 7568
Firmenbuch-Nr. FN 92268 p, Landesgericht Korneuburg, DVR-Nr. 0828921, UID-Nr. ATU 37426200



Generalbau

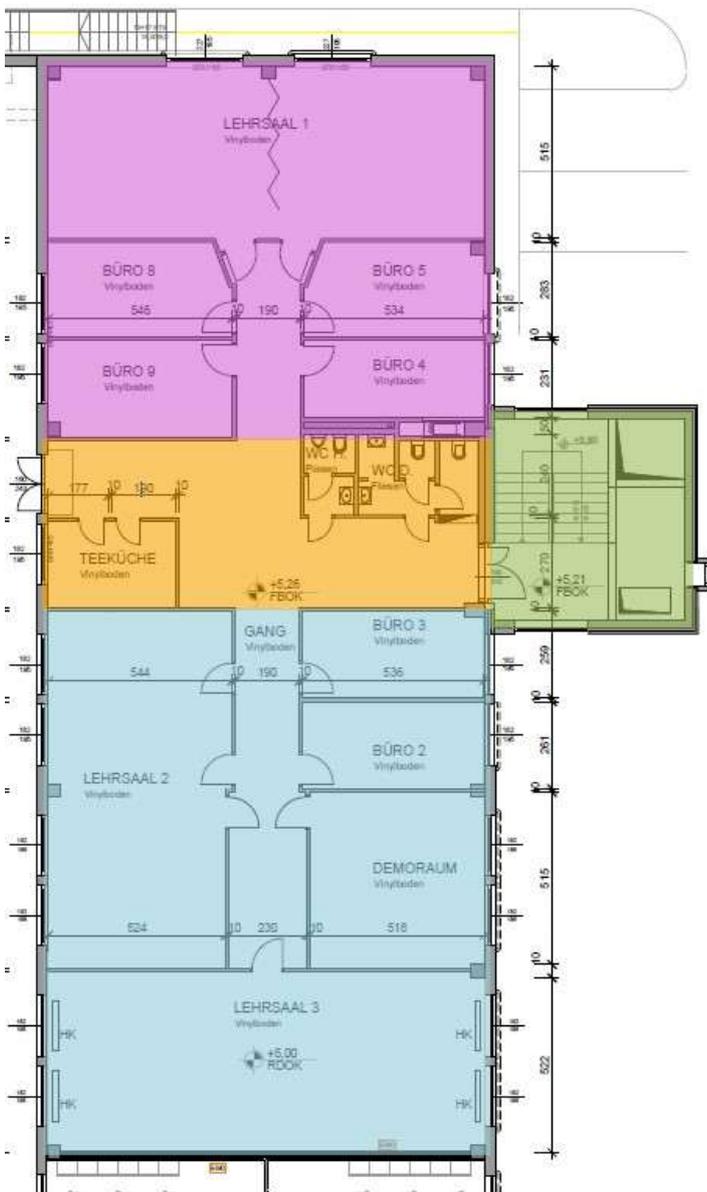
Mittelstraße 14, 3400 Weidling

Tel. +43 2742 25 35 65

office@generalbau-gmbh.at

www.generalbau-gmbh.at

OG - Verfügbare Fläche Teilungsmöglichkeit



136 m²

63 m²

38 m²

204 m²

Generalbau GmbH

Bankverbindung Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, BIC RLNWATWW, IBAN AT75 3200 0000 1411 7568

Firmenbuch-Nr. FN 92268 p, Landesgericht Korneuburg, DVR-Nr. 0828921, UID-Nr. ATU 37426200