

MATHILDE-BEYERKNECHT-STRASSE
3100 ST. PÖLTEN

GESUNDHEITS 2 ZENTRUM ST. PÖLTEN

GESUNDHEITS 2
ZENTRUM ST. PÖLTEN

RADIOLOGIE ST. PÖLTEN

MIKSCH
I M M O B I L I E N

MIKSCH

I M M O B I L I E N



MODERNE **PRAXIS**
MIT EXZELLENTER
INFRASTRUKTUR



Mathilde-
Beyerknecht-Straße,
3100 St. Pölten



Verfügbar
ab sofort



auf Anfrage



103 m² - 290 m²
Praxisfläche

PERSÖNLICH. ZUVERLÄSSLIG.
IHR ANSPRECHPARTNER.

MICHAEL MIKSCH

Geschäftsführer

+43 676 5401451

michael@miksch-immobilien.at



GESUNDHEITZENTRUM 2 **ST. PÖLTEN** IHR NEUER STANDORT FÜR GESUNDHEIT UND INNOVATION

Das Gesundheitszentrum GZ 2 in St. Pölten bietet eine einzigartige Gelegenheit für medizinische Einrichtungen, die auf modernste Infrastruktur, hervorragende Erreichbarkeit und ein starkes Netzwerk setzen.

In unmittelbarer Nähe zum Gesundheitszentrum 1, wo sich auch das PVZ Primärversorgungszentrum befindet, entsteht ein hochmodernes Zentrum, das optimal auf die Bedürfnisse von Arztpraxen, Therapieeinrichtungen und medizinischen Dienstleistern abgestimmt ist.



VORTEILE

AUF EINEN BLICK

Modernste Ausstattung

- Flexible Raumgestaltung
- barrierefreier Zugang
- hochwertige Materialien
- energieeffiziente Bauweise

Optimale Erreichbarkeit

Zentrale Lage mit ausgezeichneter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie ausreichend Parkplätze direkt vor Ort.

Nachhaltigkeit & geringe Betriebskosten

Energieeffiziente Heiz- und Kühlsysteme
Photovoltaik-Anlage
modernes Belüftungskonzept





VORTEILHAFTE **SYNERGIEEFFEKTE**

Profitieren Sie von der Nähe zu anderen medizinischen Fachrichtungen und einem starken Netzwerk von Gesundheitsdienstleistern.

Das Zentrum entsteht in unmittelbarer Nähe zum Gesundheitszentrum 1, das weniger als 100 Meter entfernt liegt und bereits eine umfassende medizinische Infrastruktur bietet.

Das Gesundheitszentrum 1 im Überblick

- Österreichs größtes Primärversorgungszentrum mit 1.500 Patienten/Tag
- Apotheke
- Seminarzentrum im Erdgeschoss
- Eingemietete Fachärzte
- Eingriffsräume
- Modernstes Labor Österreichs

Direkt im Gesundheitszentrum 2 entsteht die neue Radiologie St. Pölten Süd ab 1/26. Eine enorme Aufwertung für beide Gesundheitszentren, welche die radiologische Versorgung der Bevölkerung sicher stellt.



WOHLFÜHLEN & EFFIZIENZ VEREINT.

Ein attraktives Umfeld sorgt für eine ausgewogene Work-Life-Balance:

- Helle und freundliche Praxisräume
- begrünte Außenbereiche
- Aufenthaltsmöglichkeiten für Patienten und Personal
- Hochwertige Ausstattung für optimale Arbeitsbedingungen

Ergonomische Arbeitsbereiche und ansprechende Wartezonen sorgen für ein angenehmes Umfeld für Patienten und Fachkräfte.



MODERN. FLEXIBEL. **ZUKUNFTSSICHER.**

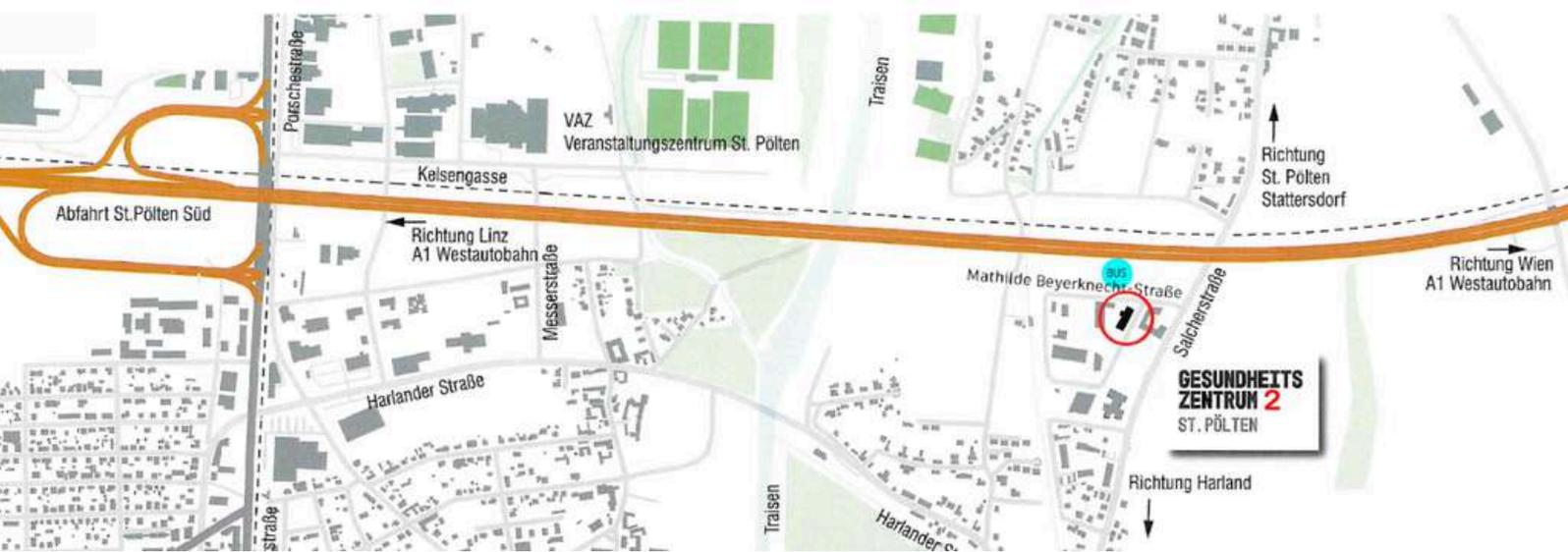
Profitieren Sie von flexiblen Raumkonzepten, die an individuelle Anforderungen angepasst werden können.

Jede Einheit bietet durchdachte Grundrisse mit optimaler Tageslichtnutzung.

Modernste Haustechnik & Ausstattung sorgen für geringe Betriebskosten & Komfort:

- energiesparende Wärmewasserpumpe
- leistungsstarke Photovoltaik-Anlage
- effiziente Klimatisierung
- innovative Beleuchtungstechnik
- Schallschutzmaßnahmen
- hochwertige Bodenbeläge
- Sonnenschutz steuerbar über Wetterstation und manuell
- HWB 27,1 kWh/m²a | Klasse B
- fGEE 0,59 | Klasse A+





IHR **STANDORTVORTEIL.**
ZENTRAL. RUHIG. OPTIMAL
ERREICHBAR.

- Der Standort in der Mathilde-Beyerknecht-Straße liegt nahe der A1 - Abfahrt St. Pölten Süd.
- Eine optimale Erreichbarkeit ist auch über öffentliche Verkehrsmittel mit dem LUP St. Pölten Linie 2 möglich.
- Es befinden sich direkt vor Ort ausreichend Parkplätze für Mitarbeiter und Patienten.
- Eine Nutzung der Tiefgarage im Gesundheitszentrum 1 ist ebenfalls möglich.

Top 6.1
Netto 153,17 m²

Top 5
Netto 209,10 m²
Terasse 32,02 m²



DURCHDACHT **GEPLANT** FÜR HÖCHSTE ANSPRÜCHE.

Vorschlag für mögliche Raumaufteilung der Ebene 2.





KAUFEN STATT MIETEN

FINANZIERUNGSBEISPIEL

ORDINATIONSFLÄCHE 150 m²

Monatliche Rate
brutto inkl. Ust* **€ 3.790**

Monatliche Rate
netto **€ 3.155**

Kaufpreis brutto	€ 833.400
Kaufpreis netto	€ 694.500
Kreditbetrag brutto	€ 764.000**
Kreditbetrag netto	€ 637.000**
Eigenkapital	€ 83.340
	€ 69.450
Zinssatz ab	3,40 % p.a.
Laufzeit von 25 Jahren	variabel Basis 3-Monats-Euribor***

* Infolge der unechten Umsatzsteuerbefreiung von Ärzten wird von einem Kaufpreis inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer ausgegangen.

** inkl. sämtlicher Finanzierungsnebenkosten (u.a. Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtseintragungsgebühr)

*** Vorteil im Vergleich zur Miete: keine Indexierung der monatlichen Kreditrate
Verzinsung variabel. Bei einem variablen Zinssatz wird dieser stets an einen für Kunden nachvollziehbaren objektiven Wert - einen Indikator - gebunden.
Übliche Indikatoren z.B.: 3-Monats-Euribor. Auf Wunsch kann auch ein Fixzinssatz für einen bestimmten Zeitraum vereinbart werden.

IHRE CHANCE. **PIONIERS DES GESUNDHEITSWESENS.**



Sie möchten Teil eines visionären Gesundheitsstandorts werden und eine Fläche im Gesundheitszentrum 2 erwerben?

Wir suchen Partner, die unsere hohen Ansprüche an Qualität, Innovation und Zusammenarbeit teilen.

Bewerben Sie sich jetzt und werden Sie Teil dieses einzigartigen Gesundheitscampus.



Mathilde-
Bayerknecht-Straße,
3100 St. Pölten



Verfügbar ab dem
01.2026



auf Anfrage



121 m² - 290 m²
Praxisfläche

PERSÖNLICH. ZUVERLÄSSLIG.
IHR ANSPRECHPARTNER.

MICHAEL MIKSCH

Geschäftsführer

+43 676 5401451

michael@miksch-immobilien.at



PERSÖNLICH.
ZUVERLÄSSLIG.

IHR ANSPRECHPARTNER.

MICHAEL MIKSCH

Geschäftsführer

+43 676 5401451

michael@miksch-immobilien.at

www.miksch-immobilien.at

Landesgericht St. Pölten
FN 489907b
UID-Nr.: ATU 73353818

MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 St. Pölten

Reichsratsstraße 15/15
1010 Wien

Unsere Dienstleistungen basieren auf den beigefügten AGB „Allgemeine Geschäftsbedingungen für Maklerverträge und sonstige Werk- oder Dienstleistungen.“

Bitte beachten Sie, dass Miksch Immobilien keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen (z. B. Exposé) übernimmt.

Das Objekt wird sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig angeboten. Miksch Immobilien tritt daher als Doppelmakler gemäß § 5 MaklerG für beide Parteien auf. Die Provision für den Käufer beträgt 3%.

VERKAUFSPROZESS:

Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, ein verbindliches Angebot anzunehmen oder zu berücksichtigen. Er behält sich das uneingeschränkte, freigestellte Recht vor, jederzeit und ohne Angabe von Gründen die Verwertungsstrategie zu ändern, das Verkaufsverfahren zu stoppen oder sich aus dem Verkaufsprozess (einschließlich einzelner Objekte des Portfolios) zurückzuziehen. Der Verkäufer kann auch den Wert des Portfolios auf anderen Wegen realisieren, den Ablauf des Verkaufsprozesses anpassen, Gespräche mit einzelnen Bietern oder Investoren beenden und/oder mit Dritten verhandeln.