

**Großzügige Industriehalle in St. Valentin - 1311 m² zur
Miete für Ihre Geschäftsideen, inkl. Büroräume auf 2
Etagen**



Objektnummer: 5576/3399

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4300 St. Valentin
Nutzfläche:	1.311,21 m ²
Lagerfläche:	1.101,21 m ²
Bürofläche:	140,00 m ²
Keller:	70,00 m ²
Miete / m²	6,50 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jakob Hammer

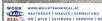
Wohntraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz

T +43 660 444 7272

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

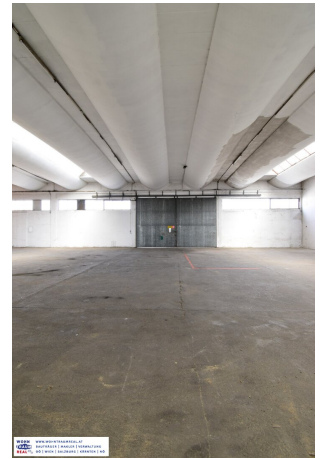
















Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie im neu entstehenden Gewerbepark „RUE 9“ in St. Valentin

Diese großzügige Gewerbeimmobilie befindet sich im neu entstehenden Gewerbepark „**Rue 9**“ in St. Valentin – einem zukunftsorientierten Standort mit hohem Entwicklungspotenzial und einer klaren Ausrichtung auf moderne, flexible Nutzungskonzepte. Das Objekt umfasst mehrere funktionale Einheiten und bietet insgesamt rund **1.311 m² Nutzfläche**:

- **Hallenfläche gesamt: ca. 733 m²**
 - Zwei miteinander verbundene Hallen mit ca. **182 m²** und **551 m²**
 - Beheizt, mit zwei großen Einfahrtstoren – ideal auch für LKW-Zufahrten und witterungsunabhängige Nutzung
- **Werkstatt mit Büro und Galerie: ca. 367 m²**
 - Geräumige Werkstattfläche mit separiertem Büroraum und Galerie – perfekt für produktionsnahe Arbeitsplätze
- **Büroturm: ca. 140 m² auf 2 Etagen**
 - Moderne Büroräumlichkeiten mit Ausblick, ideal als Verwaltungs- oder Kundenbereich

Ehemaliges Lagerhaus-Areal – Jetzt mit neuer Perspektive

Die Immobilie war zuletzt als **Werkstatt und Lager des Lagerhaus-Betriebs** im Einsatz und ist dementsprechend robust ausgeführt und auf praktische Nutzbarkeit ausgelegt. Durch die Lage im **Betriebsbaugebiet** sind auch **emissionsintensivere Nutzungen** wie KFZ-Betriebe, Tischlereien oder metallverarbeitende Unternehmen problemlos möglich – **Lärmbelästigung stellt hier kein Thema dar**.

Dank **vielfältiger Zufahrtsmöglichkeiten, großzügiger Parkflächen** und der **beheizten Hallen** eröffnen sich hier optimale Bedingungen für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungskonzepte:

- **Produktion & Handwerk:** Ideal für Tischlereien, Schlossereien, KFZ-Werkstätten oder andere produzierende Betriebe

- **Logistik & Spedition:** Die großzügige Zufahrt und Hallenhöhe ermöglicht auch LKW-Zufahrten und -Manöver innerhalb der Hallen
- **Selfstorage & Lagerkonzepte:** Perfekte Voraussetzungen für Anbieter wie „MyPlace“ oder ähnliche Konzepte zur Lagerplatzvermietung
- **Start-ups & Skalierende Unternehmen:** Flexible Raumaufteilung und großzügige Lager- und Büroflächen ermöglichen individuelles Wachstum

Teil des Gewerbeparks „Rue 9“ – Synergien vorprogrammiert

Das Objekt ist **Teil des neuen Gewerbeparks „Rue 9“**, der zukünftig in St. Valentin entsteht. Ein zentrales Element wird dabei ein geplanter **Garagenpark mit rund 150 Einzelgaragen zur Vermietung** sein. Gerade für **KFZ-Betriebe, Werkstätten oder Unternehmen mit Lagerbedarf** ergeben sich hier spannende **Synergien und eine potenzielle Kundschaft direkt vor Ort**.

Anpassbar & Verhandelbar – ganz nach Ihrem Bedarf

Ein großer Pluspunkt dieser Immobilie ist ihre **Anpassungsfähigkeit**. **Individuelle Umbauten, Aufteilungen oder Renovierungen** können **nach Absprache mit dem Vermieter** umgesetzt werden. So kann die Immobilie exakt auf die Anforderungen Ihres Unternehmens zugeschnitten werden – egal ob Sie Teilbereiche abtrennen möchten oder eine Gesamtnutzung anstreben.

Kurz zusammengefasst:

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 1.240 m²
- **Heizbare Hallen mit LKW-Zufahrt**, 2 große Tore
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten:** Werkstatt, Produktion, Lager, Logistik
- **Ehem. Lagerhaus** – solide Bausubstanz, betriebsbewährt
- **Betriebsbaugebiet**
- **Teil des Gewerbeparks „Rue 9“** – mit Garagenpark & wachsendem Netzwerk
- **Viele Parkplätze und Zufahrten vorhanden**
- **Individuelle Umbauten möglich**

Ihr Unternehmen braucht Platz zum Wachsen?

Diese Immobilie ist bereit dafür. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap