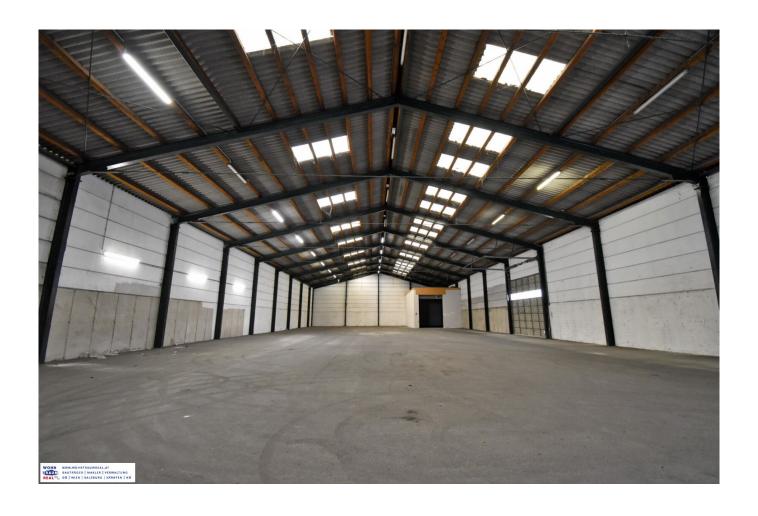
Industrie- / Werkshalle in St. Valentin - 1268 m² zur Miete für Ihre Geschäftsideen, zzgl. überdachte Freifläche 282 m²



Objektnummer: 5576/3404

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Nutzfläche: Gesamtfläche: Lagerfläche:

Miete / m²

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Halle / Lager / Produktion

Österreich

4300 St. Valentin

1.268,67 m²

1.551,56 m²

1.268,67 m²

5,50 €

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.



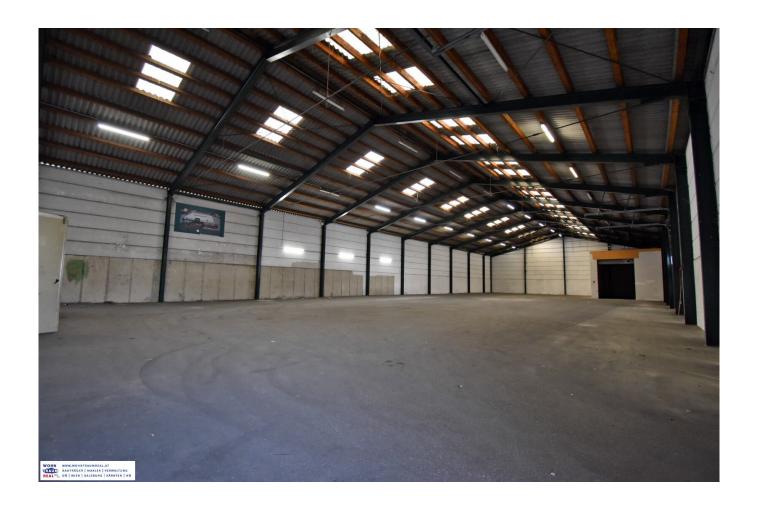
























































Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie ("Halle 2") 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 räumlich abgetrennte Einheiten sowie überdachte Freiflächen und bietet insgesamt rund 1.268,67 m² Nutzfläche und zusätzlich 282,89 m² überdachte Freifläche.

- Hallenfläche gesamt: ca. 1.268,67 m²
 - eine große Halle (2.1) mit 2 Zufahrtstoren mit 954,47 m² ideal auch für LKW-Zufahrten und witterungsunabhängige Nutzung
 - ein in dieser Halle befindlicher, abgetrennter Bereich (2.2) mit Rolltor und eigenem Zufahrtstor mit 57,53 m² - ideal auch für LKW-Zufahrten und witterungsunabhängige Nutzung
 - zwei abgetrennte Hallen (2.3, 2.4) mit eigenem Aussenzugang und Verbindungstor zur großen Halle (2.1) - mit 10,39 m² + 63,99 m². Sind eigene Räumlichkeiten mit Decke, bieten somit nocheinmal Ablagemöglichkeiten am "Dach"
 - ein zusätzlicher Lagerbereich ("W3") mit offener Verbindung zur großen Halle mit 182,09 m²
- Überdachte Freiflächen: 282.89 m²

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. 1.268,67 m²

• Freiflächen, überdacht: 282,89 m²

• Halle mit LKW-Zufahrt, 3 große Tore

• viele Parkplätze

- 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