

BETRIEBSOBJEKT ST. PÖLTEN-RATZERSDORF



Gebäudeansicht

Objektnummer: 5616

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 Ratzersdorf an der Traisen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	333,12 m ²
Lagerfläche:	282,26 m ²
Bürofläche:	50,86 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	2.900,00 €
Miete / m²	8,71 €
USt.:	580,00 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Richard Abdel-Asis

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31
3100 St. Pölten

TC
FC
Ge
Ve







ERDGESCHOSS M 1:100



Objektbeschreibung

Standortbeschreibung & Wirtschaftliches Umfeld: Das neu errichtete Betriebsgebäude befindet sich im östlichen Stadtteil von St. Pölten, in der Katastralgemeinde Ratzersdorf an der Traisen. Der Standort liegt in einem ausgewiesenen **Bauland-Betriebsgebiet** und profitiert von einer ausgezeichneten **verkehrstechnischen Anbindung über die Weinviertelstraße** sowie die nahegelegene **Schnellstraße S33**. Die nächste Wohnsiedlung befindet sich ca. 180 m westlich – ein ideales Umfeld für gewerbliche Nutzung mit ausreichend Abstand zu Wohnbereichen.

Objektbeschreibung: Vermietet wird die nördliche Betriebseinheit eines modernen, neu errichteten Betriebsobjekts auf einem ca. 2.745 m² großen Grundstück. Die Einheit umfasst eine großzügige Lagerhalle mit ca. 282,26 m² Nutzfläche, ergänzt durch einen im Obergeschoss gelegenen ca. 50,86 m großen Multifunktionsraum, der sich ideal als Büro, Besprechungs- oder Aufenthaltsraum eignet. Der hochwertige flügelgeglättete Industriestrich mit Versiegelung gewährleistet eine widerstandsfähige und pflegeleichte Bodenoberfläche. Die durchschnittliche Hallenhöhe (Hmittel) beträgt 7,08 m.

Die Betriebseinheit ist vielseitig nutzbar – etwa als Lagerfläche, Speditionslager, Hochregallager, Werkstatt, Service- oder Industriehalle.

Zugang & Barrierefreiheit: Das Betriebsobjekt verfügt über einen ebenerdigen Zugang sowie einen barrierefrei ausgeführten Eingangsbereich, der bei Bedarf individuell angepasst werden kann. Die Zufahrt und Anlieferung erfolgen komfortabel über einen befestigten Vorplatz an der Ostseite des Gebäudes, was eine reibungslose Erreichbarkeit für Personen und Lieferfahrzeuge gleichermaßen gewährleistet.

Parksituation: Für die Betriebseinheit stehen 2 zugeordnete PKW-Stellplätze zur Verfügung. Die LKW-Zufahrt erfolgt über ein durchdachtes Einbahn-Leitsystem mit separater Ein- und Ausfahrt. Die Zufahrtstore bieten eine lichte Breite von bis zu 10 m und ermöglichen somit auch größeren Fahrzeugen eine problemlose Einfahrt. Ein Wenden von LKWs am Grundstück ist aufgrund des begrenzten Platzes (Wenderadius 12,5 m) nicht möglich.

Werbung & Sicherheit: Die Anbringung von Außenwerbung an der Fassade ist gestattet und ermöglicht eine wirkungsvolle Sichtbarkeit des Unternehmens am Standort.

Mietkonditionen

- **Mietzinsmischpreis aus Halle und Büro:** € 2.900,- zzgl. BK, USt.
- **Mietverhältnis:** 5 Jahre befristet, Verlängerung möglich

- **Kaution:** 4 Bruttomonatsmieten

- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. USt.

Besonderheiten: Das Objekt überzeugt durch seine moderne Bauweise und eine durchdachte, effiziente Raumaufteilung. Der Standort bietet eine hohe Sichtbarkeit und eignet sich ideal für repräsentative Unternehmensauftritte.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <4.000m
Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap