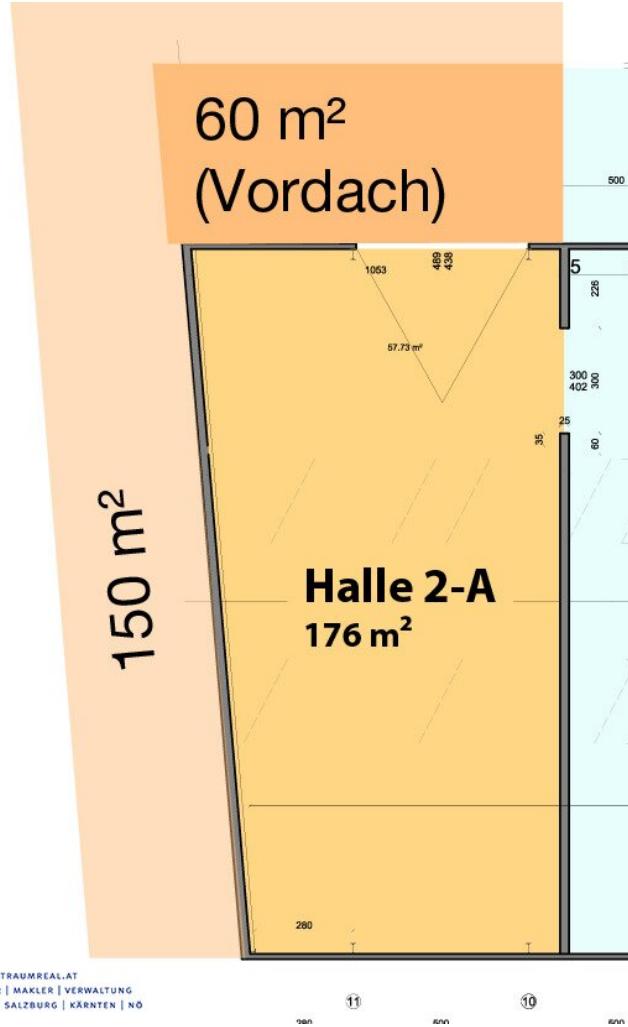


Praktische Industrie- / Werkshalle mit großem Einfahrtstor zur Miete in St. Valentin



Objektnummer: 5576/3510

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4300 St. Valentin
Nutzfläche:	176,00 m ²
Gesamtfläche:	691,00 m ²
Lagerfläche:	176,00 m ²
Miete / m²	5,50 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

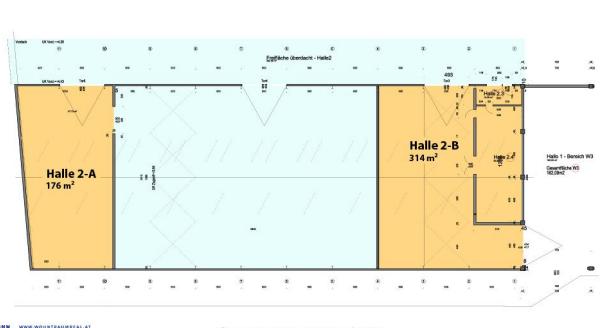
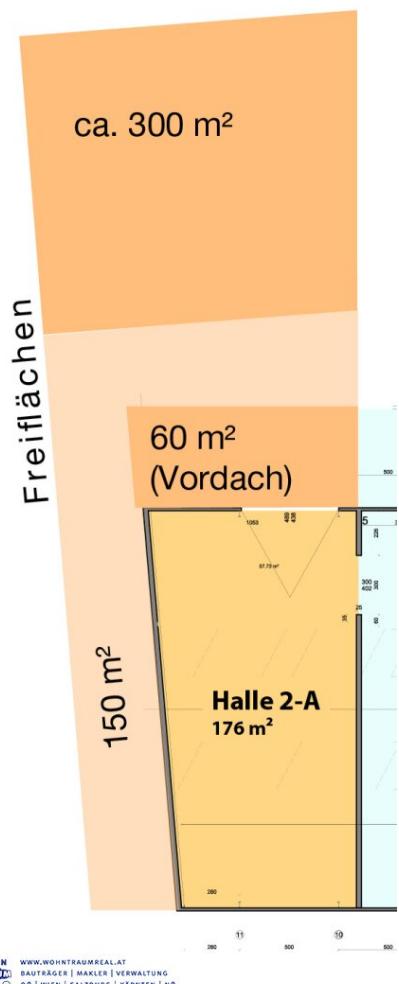


Jakob Hammer

Wohnraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz

T +43 660 444 7272

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





WOHN
BAU
REAL
www.wohnraumreal.at
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL
06 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



WWW.WOHNRAUMREAL.AT
BAU
REAL
06 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



WWW.WOHNRAUMREAL.AT
BAU
REAL
06 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

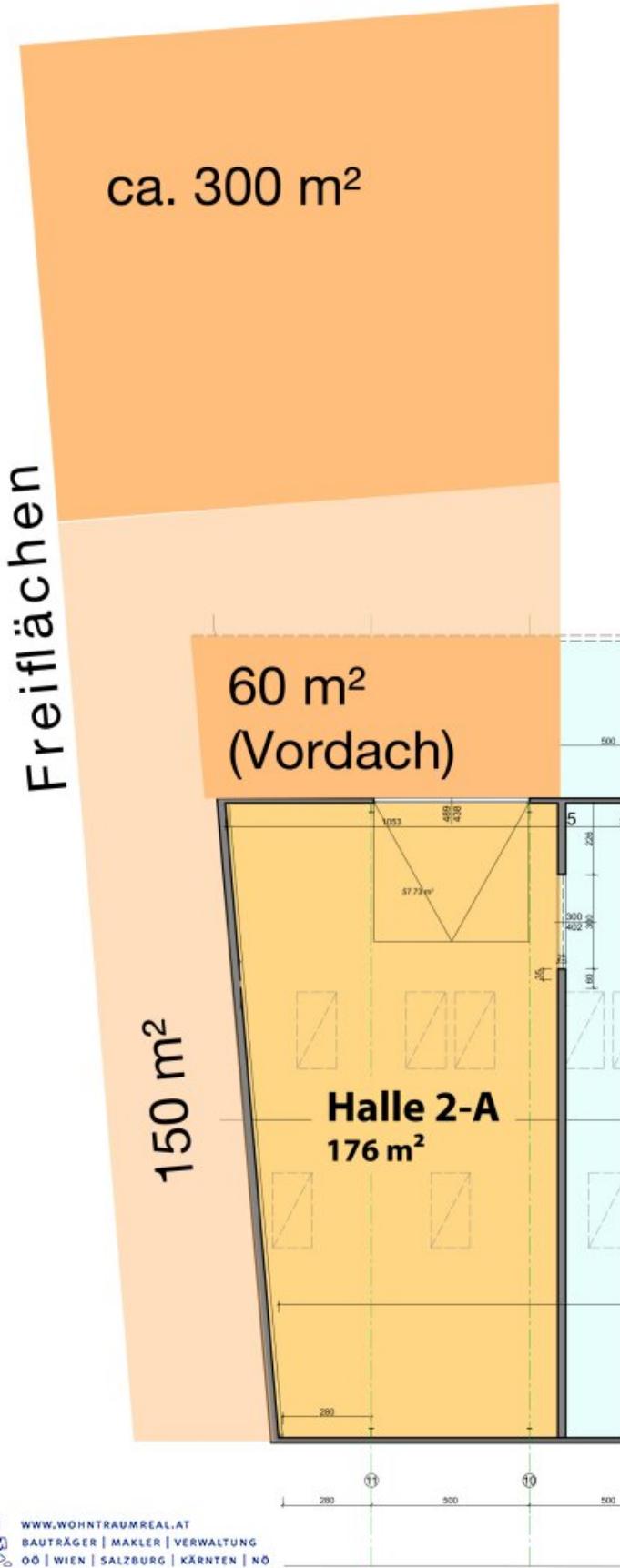




WOHN
TRAUM
REAL
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL
ÖO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

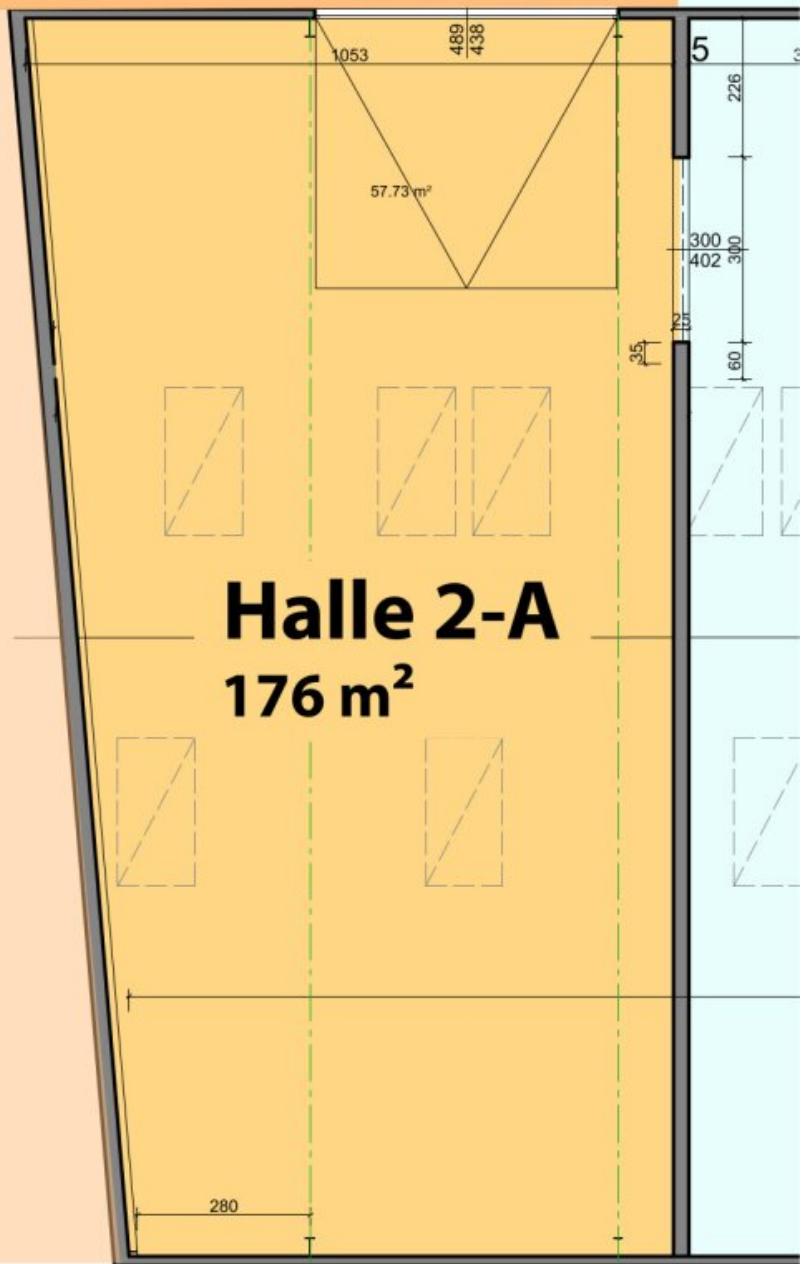


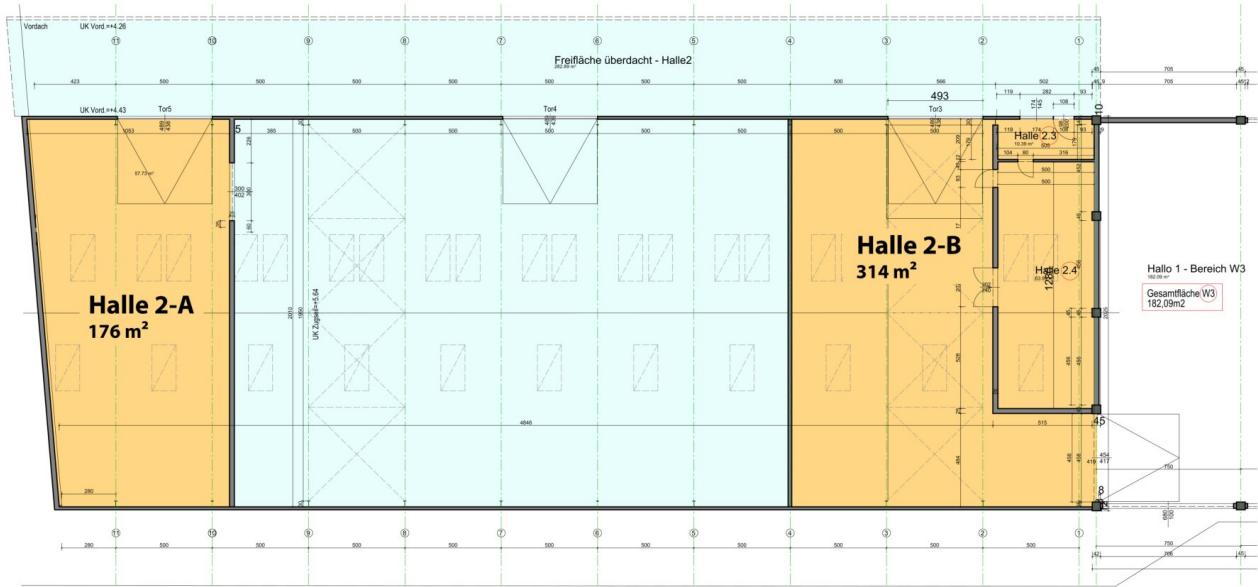
EGERTHORN
EGERTHORN
EGERTHORN



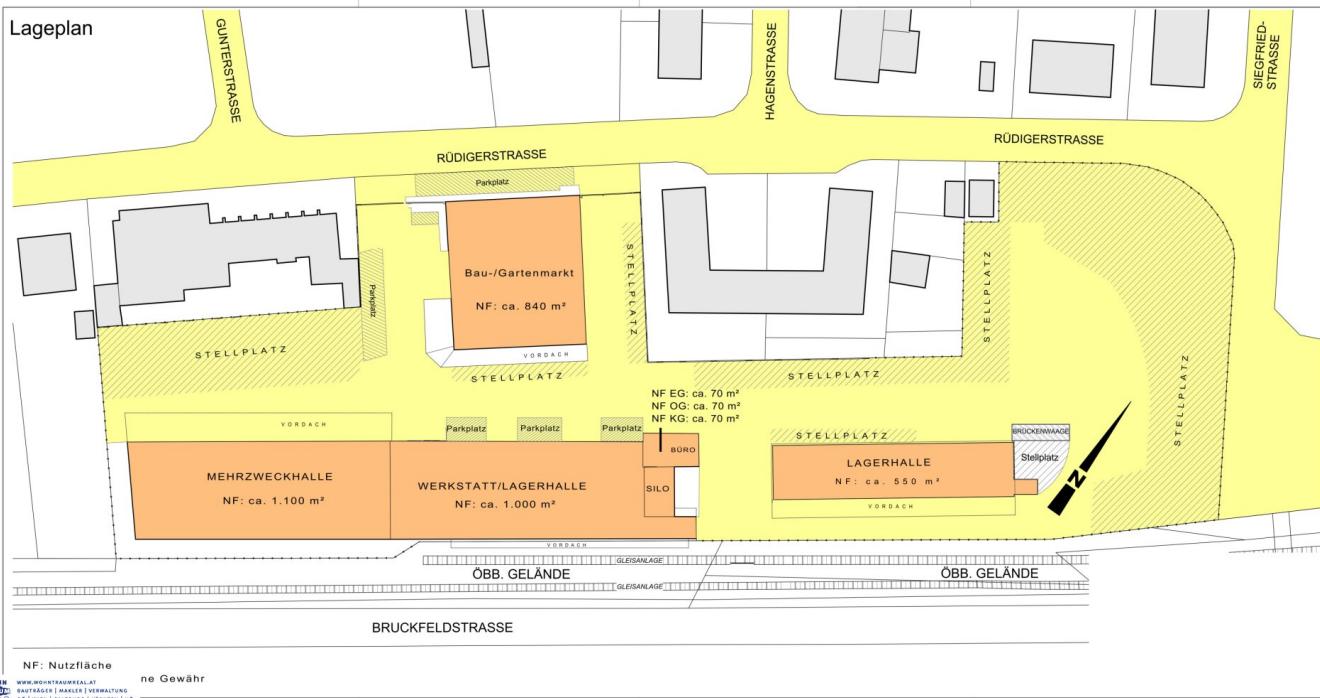
60 m²
(Vordach)

150 m²





Grundriss HALLE 2 M=1:200



Objektbeschreibung

Werkshalle mit min. 176 m² Nutzungsfläche, ca. 515 m² Freifläche davon 65 m² überdacht - individuell gestaltbar für Ihre Geschäftsidee

"Halle 2-A" ist ein räumlich getrennter und einzeln mietbarer Teil der großen "Halle 2", eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie im neu entstehenden Gewerbepark „RUE 9“ in St. Valentin.

Viel Platz für Ihre Projekte / Ihre Werkstatt / Ihr Geschäft:

- 176 m² Hallenfläche
- 6 - 8 m Hallenhöhe
- eigenes Zufahrtstor - LKW-gerechte Abmessungen
- 515 m² Freifläche, davon 65 m² überdacht
- 300 m² Stellplatzfläche direkt gegenüber der Halle

Die angegebenen Maße sind nur ein Basiswert zur Vermietung. Sie benötigen mehr Platz? Kein Problem! Die räumliche Trennung von der gesamten "Halle 2" wird erst nach gemeinsamer Abstimmung und abgeschlossenem Mietvertrag errichtet, bis dahin besteht Flexibilität für Ihre Anforderungen. Die aktuell vor Ort befindliche Koje (siehe Bild 2) wird ebenfalls abgetragen. Das Zufahrtstor aus Bild 3 befindet sich innerhalb dieser Koje und führt dann direkt in "Halle 2-A".

BETRIEBSKOSTEN SIND ALS RICHTWERTE ZU SEHEN

Informationen zur übergeordneten "Halle 2":

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 noch einmal Ablagemöglichkeiten am "Dach"
 - ein zusätzlicher Lagerbereich ("W3") mit offener Verbindung zur großen Halle - mit **182,09 m²**
- **Überdachte Freiflächen: 282,89 m²**

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
- **Betriebsaugebiet**
- **Teil des Gewerbeparks „Rue 9“** – mit Garagenpark & wachsendem Netzwerk
- **Viele Parkplätze und Zufahrten vorhanden**
- **Individuelle Umbauten möglich**

Ehemaliges Lagerhaus-Areal – Jetzt mit neuer Perspektive

Die gesamte 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.

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