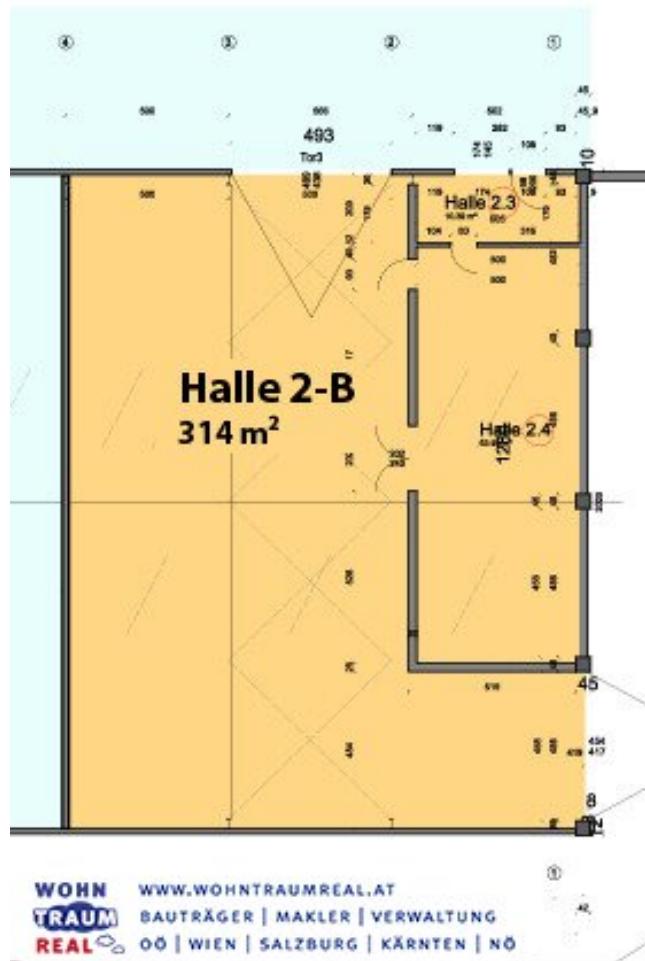


**Vielseitige Industrie- / Werks- oder Lagerhalle mit 2 abgetrennten Bereichen und Galerie**



"Halle 2-B"

**Objektnummer: 5576/3511**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4300 St. Valentin
<b>Nutzfläche:</b>	314,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	391,00 m <sup>2</sup>
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	5,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

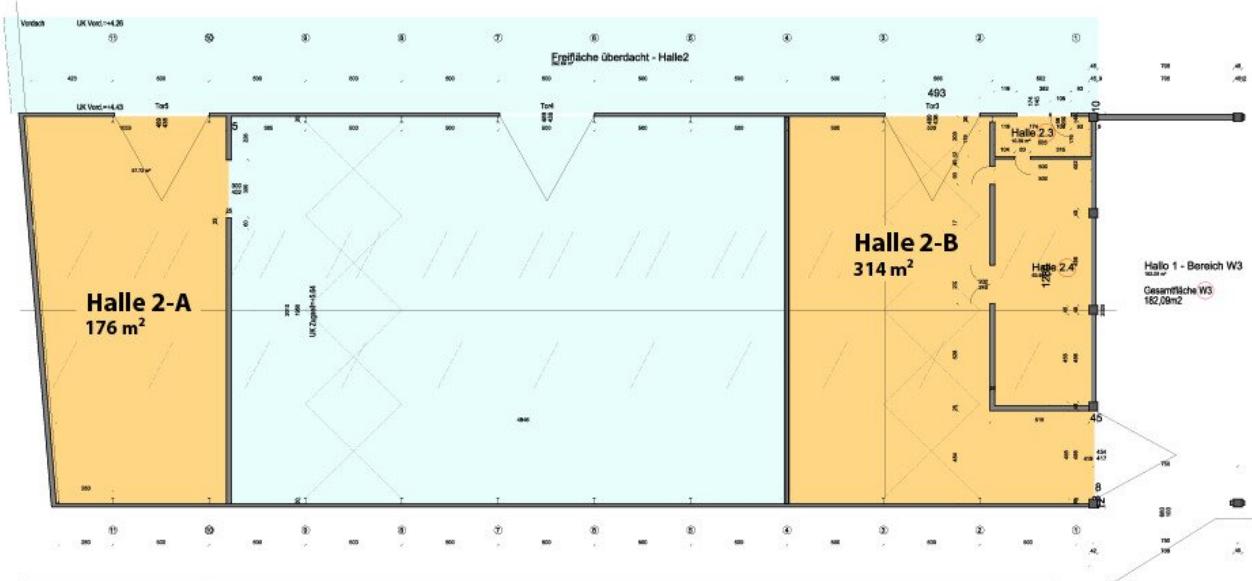


**Jakob Hammer**

Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz

T +43 660 444 7272

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



Grundriss HALLE 2 M=1:200

WOHN  
TRAUM  
REAL  
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO





WORN RAUH BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL AG | WIEN | SALZBURG | GRÄFENBERG | NO





Wohn  
REAL  
REAL  
www.wohntraumreal.at  
BAUHÄNGER | BAUZELT | VERWALTUNG  
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | ND



Wohn  
REAL  
REAL  
www.wohntraumreal.at  
BAUHÄNGER | BAUZELT | VERWALTUNG  
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | ND



Wohn  
REAL  
REAL  
www.wohntraumreal.at  
BAUHÄNGER | BAUZELT | VERWALTUNG  
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | ND



WORN • WWW.WOHNTRAUMREAL.AT  
TRAUM REAL BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL 06 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

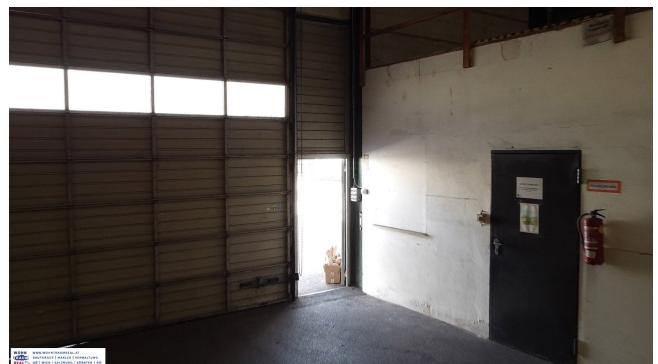




WORN BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
**REAL**™, 90 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

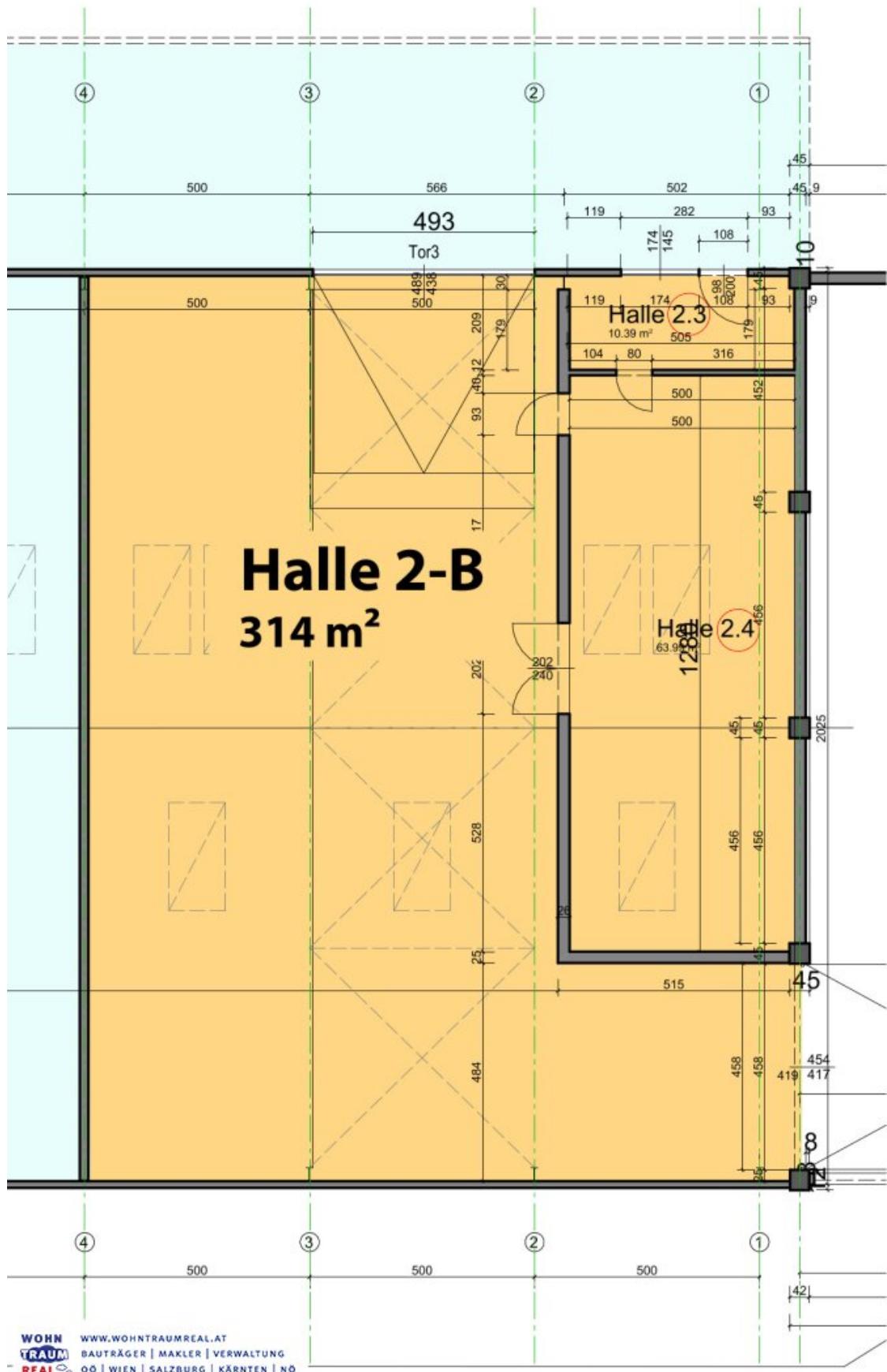


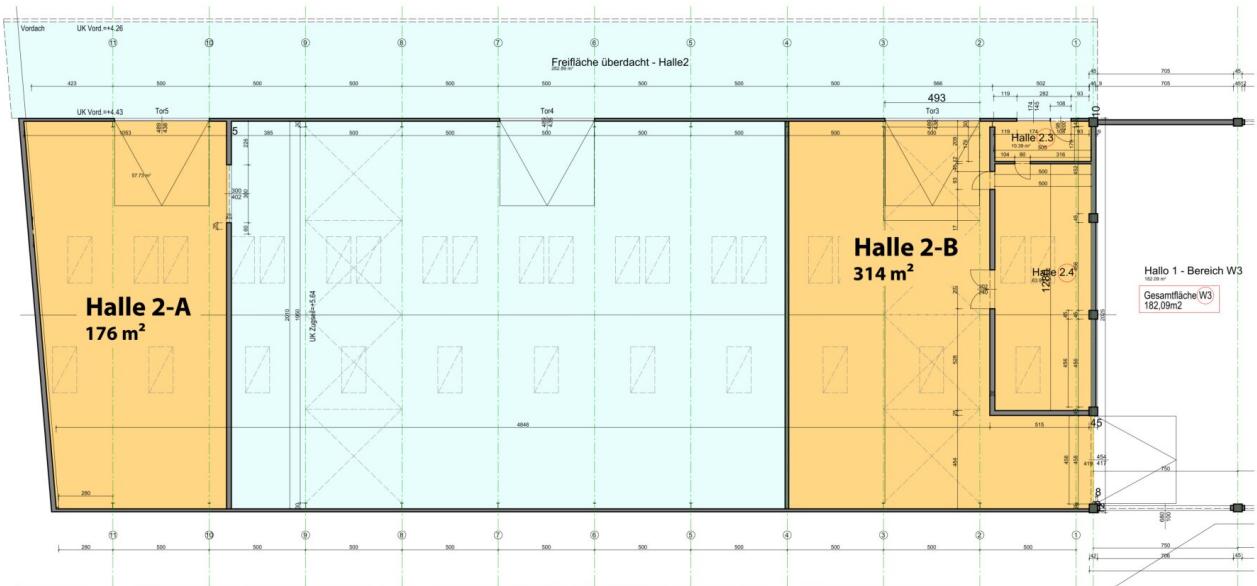
WORN BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
**REAL**™, 90 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO





WORN [WWW.WOHNTRAUMEALAT](http://WWW.WOHNTRAUMEALAT)  
**BAUAD** BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
**REAL** AG | WIEN | SALZBURG | KREMS | AG





Grundriss HALLE 2 M=1:200

## **Objektbeschreibung**

**Halle mit 314 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche inkl. 2 abgetrennter Bereiche und 77 m<sup>2</sup> überdachter Freifläche - individuell gestaltbar für Ihre Geschäftsidee**

**"Halle 2-B" 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.**

"Halle 2-B" bietet eine große, freie Fläche + 2 abgetrennte Räumlichkeiten mit weiterem Lagerraum in Form einer Galerie am Dach der beiden Räume (siehe Bilder 1+2+3).

Das Einfahrtstor hat LKW-gereichte Abmessungen. Davor befindet sich eine überdachte Freifläche.

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

- 314 m<sup>2</sup> Grundfläche ges.
- 6 - 8 m Hallenhöhe
- 2 abgetrennte Räume mit eigenen Zugängen, Galerie als zusätzlicher Lagerplatz
- Zufahrtstor - LKW-gerechte Abmessungen
- 77 m<sup>2</sup> überdachte Zufahrt

Die angegebenen Maße sind nur ein Basiswert zur Vermietung. Sie benötigen mehr Platz? Kein Problem! Die räumliche Trennung von der gesamten "Halle 2" (siehe Bild 4) wird erst nach gemeinsamer Abstimmung und abgeschlossenem Mietvertrag errichtet, bis dahin besteht Flexibilität für Ihre Anforderungen. Der aktuell offene Zugang zur nebenan befindlichen "Halle 1" wird geschlossen (siehe Bild 2).

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 m<sup>2</sup> Nutzfläche** und zusätzlich **282,89 m<sup>2</sup> überdachte Freifläche**.

- **Hallenfläche gesamt: ca. 1.268,67 m<sup>2</sup>**
  - eine große Halle (2.1) mit 2 Zufahrtstoren mit **954,47 m<sup>2</sup>** - 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 m<sup>2</sup>** - 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 m<sup>2</sup> + 63,99 m<sup>2</sup>**. 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 m<sup>2</sup>**
- **Überdachte Freiflächen: 282,89 m<sup>2</sup>**

#### Kurz zusammengefasst:

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 1.268,67 m<sup>2</sup>
- **Freiflächen**, überdacht: 282,89 m<sup>2</sup>
- **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 – **Lärmelastigung 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 Kundenschaft 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