Vielseitige Industrie- / Werks- oder Lagerhalle



Objektnummer: 5576/3511

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4300 St. Valentin
Nutzfläche:	511,81 m²
Gesamtfläche:	645,71 m²
Miete / m²	5,50 €

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.


WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ












WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ






WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ






WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ





RUE 9 - St. Valentin

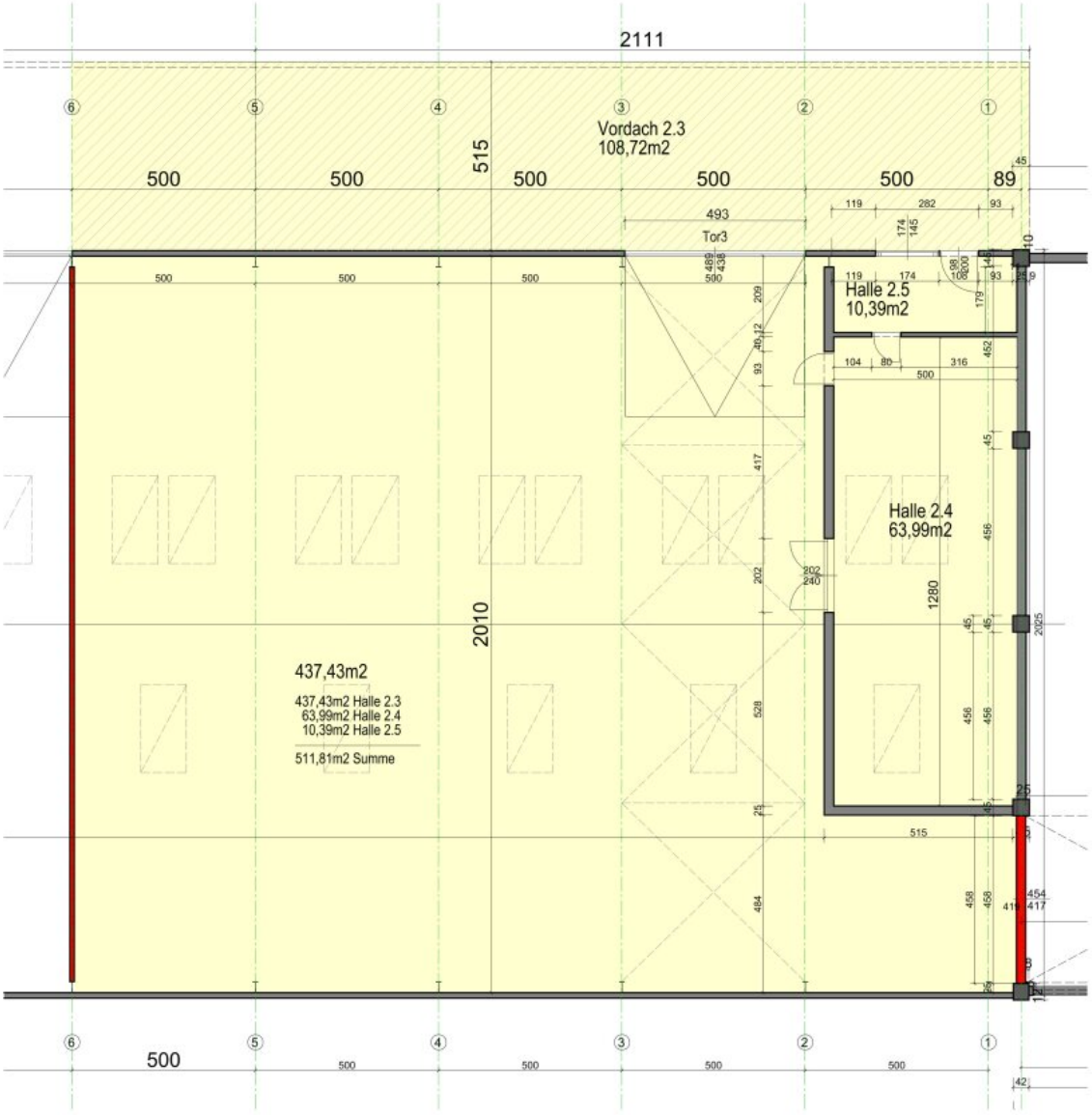
Lagerhalle: TOP LAG-001-K

511,81m2

437,43m2 Halle
63,99m2 Halle
10,39m2 Halle

511,81m2 Summe

Vordach
108,72m2



WOHN TRAUM REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



LAGEPLAN - ÜBERSICHTSPLAN RUE 9 M=1:1000

WOHN TRAUM REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



LAGEPLAN - ÜBERSICHTSPLAN RUE 9 M=1:1000

WOHN TRAUM REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

Objektbeschreibung

Halle mit 511 m² Nutzungsfläche inkl. abgetrennter Bereiche von 73 m² und 133 m² überdachter Freifläche - individuell gestaltbar für Ihre Geschäftsidee

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

Die Halle bietet eine große, freie Fläche und 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:

- 511,81 m² Grundfläche
- 5 - 6 m Hallenhöhe
- 1 abgetrennte Räume mit eigenen Zugängen, Galerie als zusätzlicher Lagerplatz
- Zufahrtstor - LKW-gerechte Abmessungen
- 133 m² überdachte Fläche

Die angegebenen Maße sind nur ein Basiswert zur Vermietung. Sie benötigen mehr Platz? Kein Problem!.

BETRIEBSKOSTEN SIND ALS RICHTWERTE ZU SEHEN

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