

## **Vielseitige Industrie- / Werks- oder Lagerhalle**



**WOHN**  **WWW.WOHNTRAUMREAL.AT**  
**REAL**  **BAUFRAGEN | MAKLER | VERWALTUNG**  
**REAL**  **00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO**

**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>	511,81 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	645,71 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.243,44 €
<b>Kaltmiete</b>	3.543,44 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	5,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>USt.:</b>	648,69 €
<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.













RUE 9 - St. Valentin

Lagerhalle: TOP LAG-001-K

511,81m<sup>2</sup>

437,43m<sup>2</sup> Halle

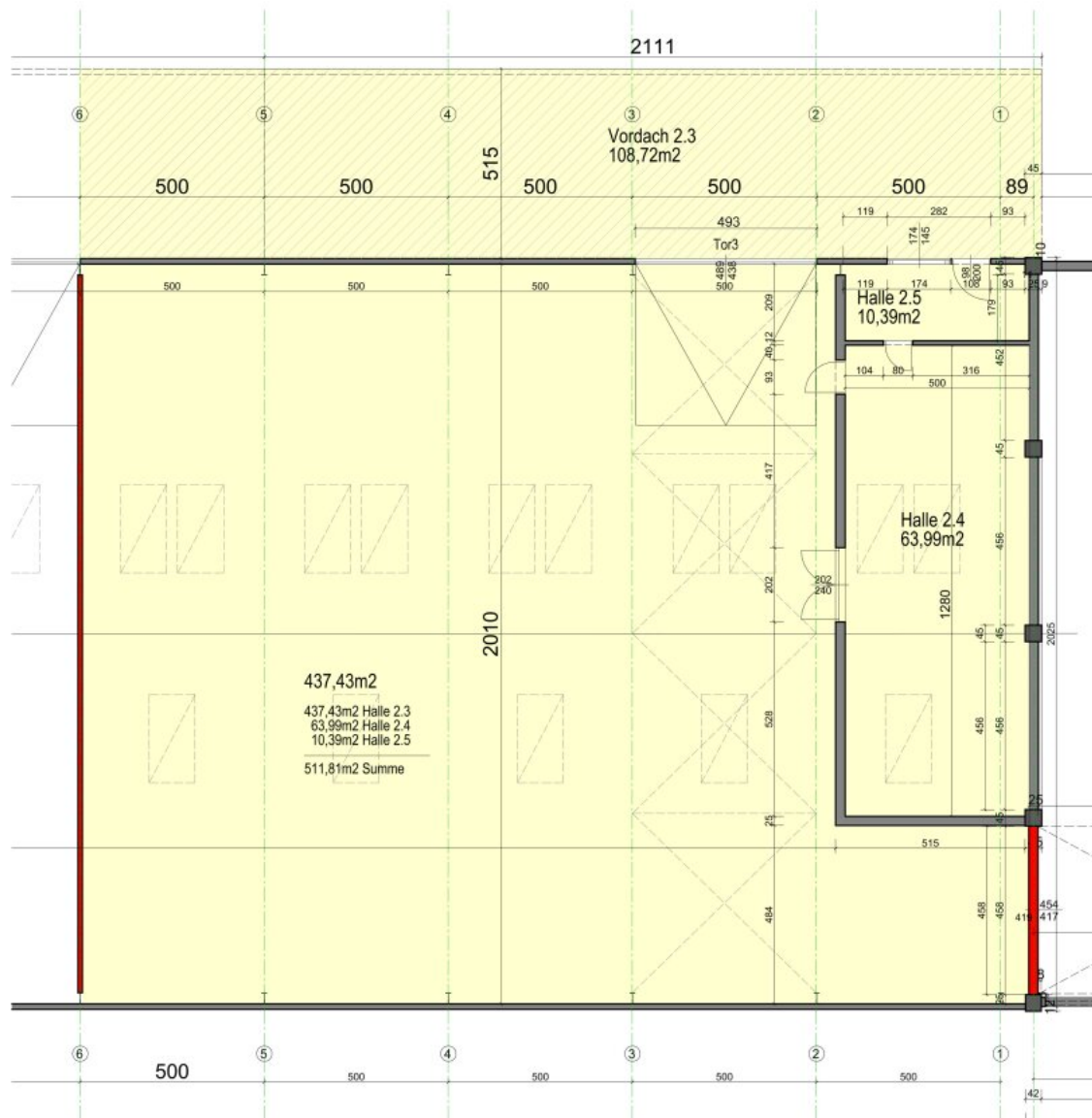
63,99m<sup>2</sup> Halle

10,39m<sup>2</sup> Halle

Vordach

511,81m<sup>2</sup> Summe

108,72m<sup>2</sup>





# I AGFPI AN - ÜBERSICHTSPLAN RUE 9 M=1:1000

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



## LAGEPLAN - ÜBERSICHTSPLAN RUE 9 M=1:1000

## Objektbeschreibung

**Halle mit 511 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche inkl. abgetrennter Bereiche von 73 m<sup>2</sup> und 133 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 5 - 6 m Hallenhöhe
- 1 abgetrennte Räume mit eigenen Zugängen, Galerie als zusätzlicher Lagerplatz
- Zufahrtstor - LKW-gerechte Abmessungen
- 133 m<sup>2</sup> 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 **Betriebsbaugelände** sind auch **emissionsintensivere Nutzungen** wie KFZ-Betriebe, Tischlereien oder metallverarbeitende Unternehmen problemlos möglich – **Lärmbelastung 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