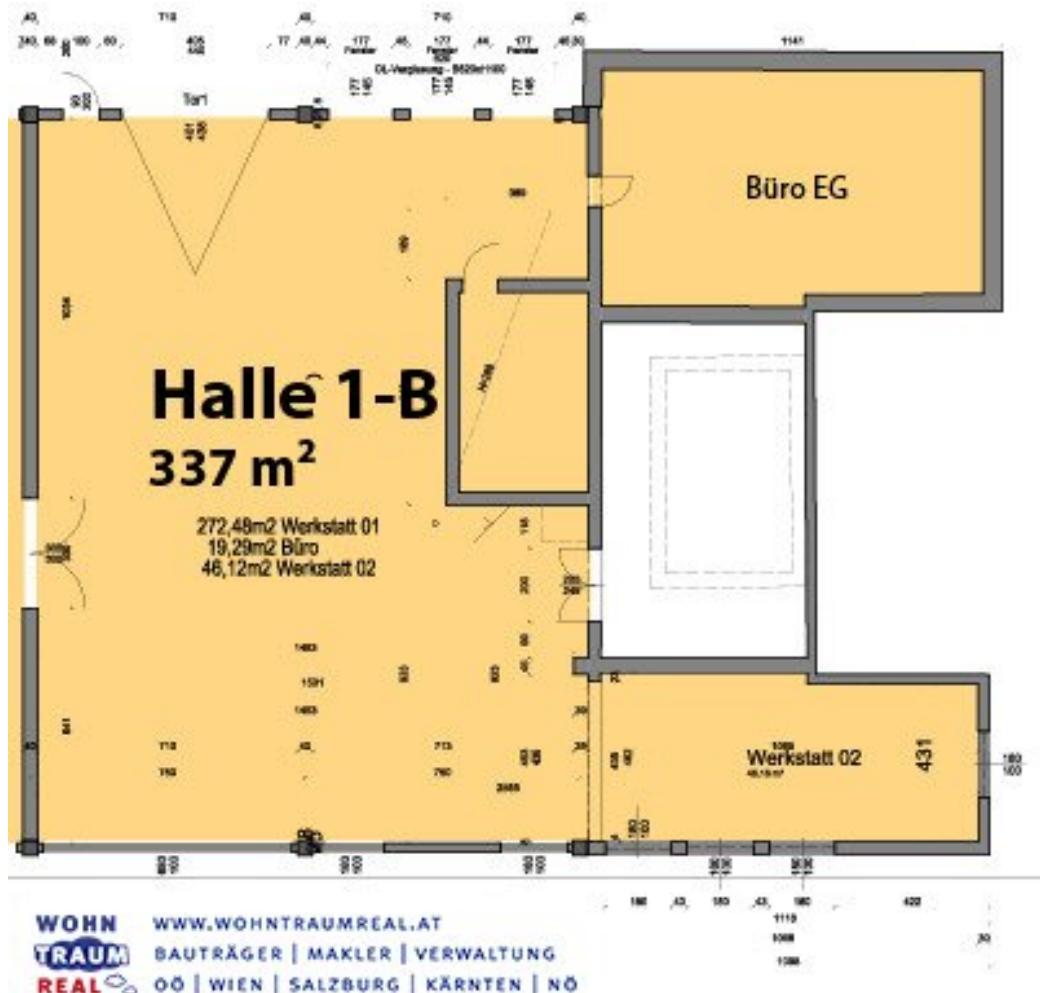


Werkshalle mit abgetrenntem Bereich und eigenen Büroräumlichkeiten (St. Valentin)



Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4300 St. Valentin
Nutzfläche:	337,00 m ²
Gesamtfläche:	337,00 m ²
Bürofläche:	19,29 m ²
Miete / m²	6,50 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

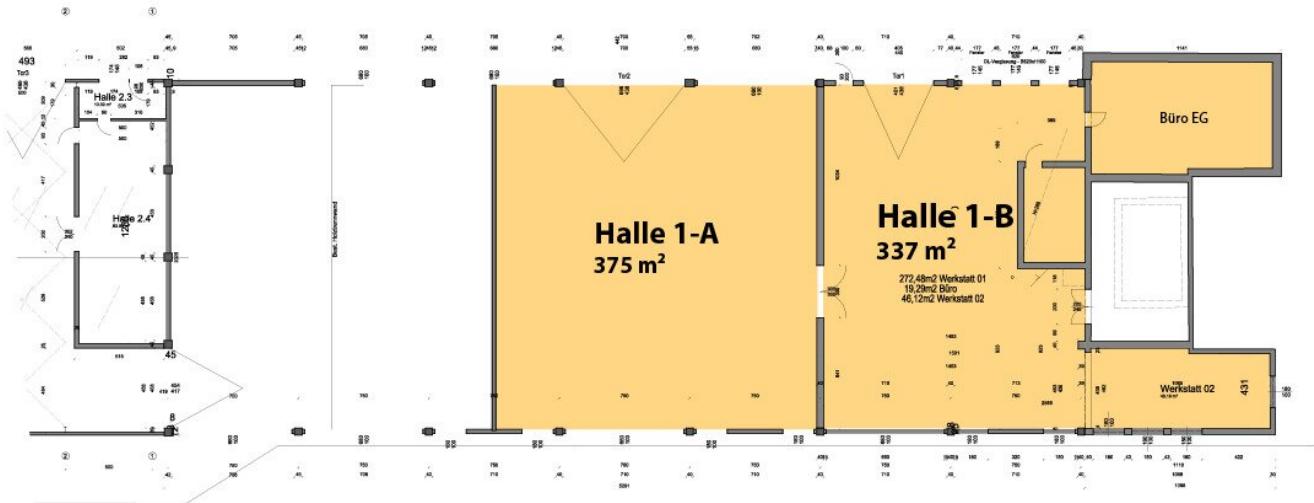


Jakob Hammer

Wohnraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz

T +43 660 444 7272

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

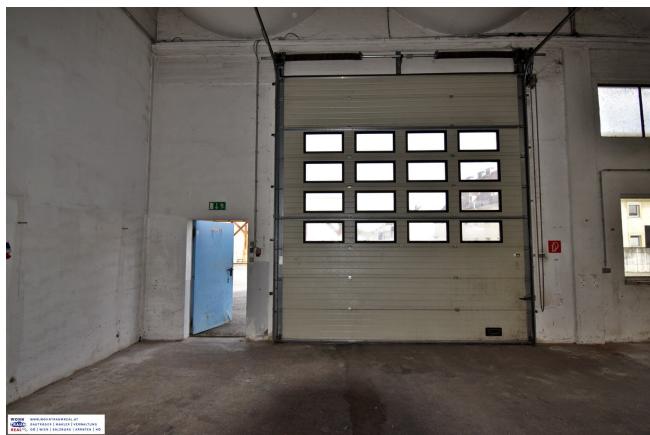


Grundriss HALLE 1 M=1:200

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









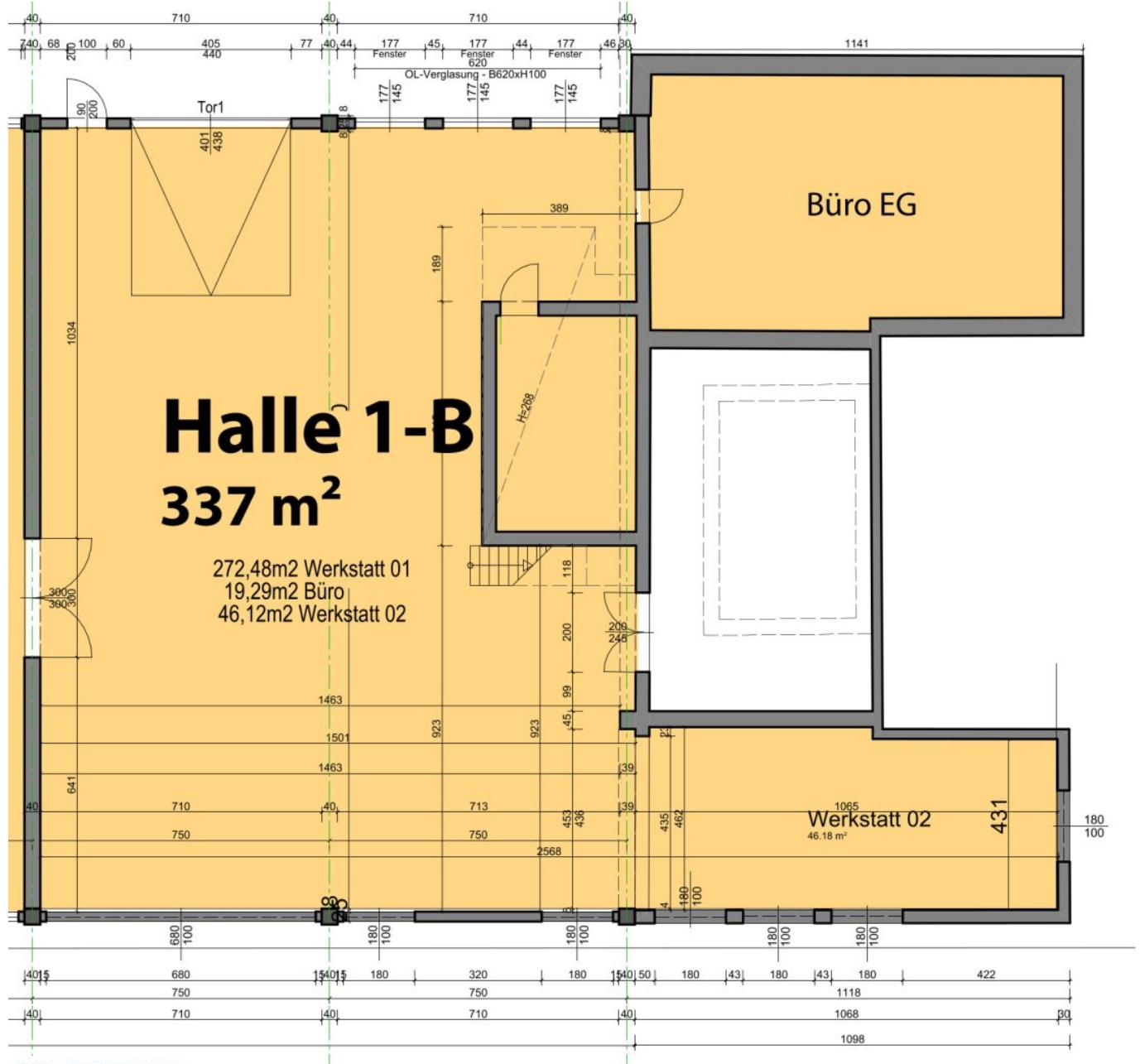
WONN
BAU
BAUFRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL[®] | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

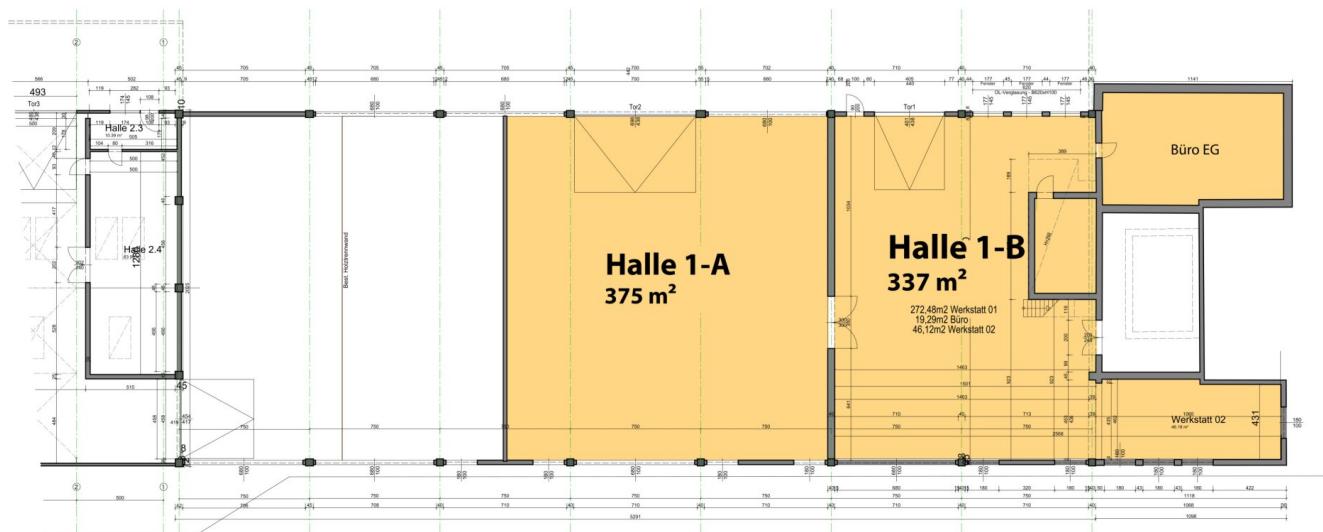












Grundriss HALLE 1 M=1:200

Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbare Halle mit LKW-gerechtem Rolltor und vielem mehr

"Halle 1-B" ist ein Teil des Gesamtobjekts "Halle 1", eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie im neu entstehenden Gewerbepark „RUE 9“ in St. Valentin.

"Halle 1-B" bietet eine Fläche von 318 m² inkl. einem räumlich getrennten Bereich, der sich ebenfalls vielseitig nutzen lässt. Die gesamte Halle ist beheizbar und beleuchtet. Ein großes Roll-Schiebetor erlaubt einem LKW die Zufahrt. Die Zufahrt ist überdacht. Zusätzlich besteht eine direkte Verbindung zu knapp 50 m² Büroräumlichkeiten, aufgeteilt auf 2 Räume. Die individuell nutzbare Fläche wird mit folgenden Daten zur Miete angeboten:

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

- 337 m² Fläche ges.
- davon ca. 50 m² Büroräumlichkeiten
- 6 - 8 m Hallenhöhe
- beheizbar
- Licht und Elektrik vorhanden
- Zufahrtstor - LKW-gerechte Abmessungen
- Verbindungstür zu nebenan liegender "Halle 1-A"

Die angegebenen Maße sind Basiswerte für das aktuell vorliegende Vermietungsangebot. Sie benötigen mehr Platz? Kein Problem! Der restliche Teil der Gesamtimmobilie "Halle 1" steht ebenfalls zur Vermietung. Bis zum abgeschlossenen Mietvertrag besteht Flexibilität für Ihre Anforderungen. Der aktuell offene Zugang zur nebenan befindlichen "Halle 1-A" kann auf

Wunsch versiegelt werden.

BETRIEBSKOSTEN SIND ALS RICHTWERTE ZU SEHEN

Infos zur gesamten Immobilie - "Halle 1":

Diese großzügige Gewerbeimmobilie befindet sich im neu entstehenden Gewerbepark „**Rue 9**“ in St. Valentin – einem zukunftsorientierten Standort mit hohem Entwicklungspotenzial und einer klaren Ausrichtung auf moderne, flexible Nutzungskonzepte. Das Objekt umfasst mehrere funktionale Einheiten und bietet insgesamt rund **1.311 m² Nutzfläche**:

- **Hallenfläche gesamt: ca. 733 m²**
 - Zwei miteinander verbundene Hallen mit ca. **182 m²** und **551 m²**
 - Beheizt, mit zwei großen Einfahrtstoren – ideal auch für LKW-Zufahrten und witterungsunabhängige Nutzung
- **Werkstatt mit Büro und Galerie: ca. 367 m²**
 - Geräumige Werkstattfläche mit separiertem Bürroraum und Galerie – perfekt für produktionsnahe Arbeitsplätze
- **Büroturm: ca. 140 m² auf 2 Etagen**
 - Moderne Büroräumlichkeiten mit Ausblick, ideal als Verwaltungs- oder Kundenbereich

Kurz zusammengefasst:

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 1.240 m²
- **Heizbare Hallen mit LKW-Zufahrt**, 2 große Tore
- **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 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