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



**Objektnummer: 5576/3513**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Halle / Lager / Produktion |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4300 St. Valentin |
| **Nutzfläche:** | 342,61 m² |
| **Gesamtfläche:** | 734,76 m² |
| **Bürofläche:** | 193,65 m² |
| **Miete / m²** | 6,50 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jakob Hammer**

Wohntraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz

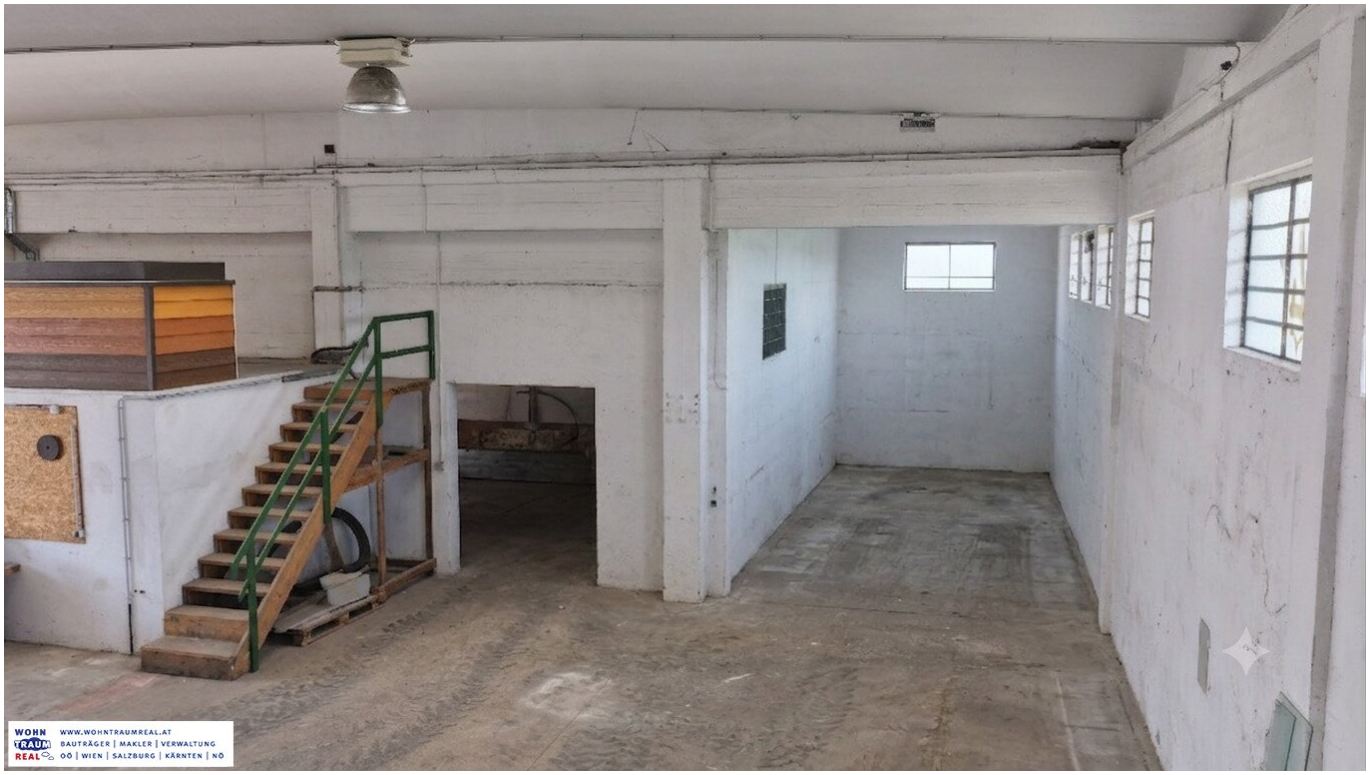
T +43 660 444 7272

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







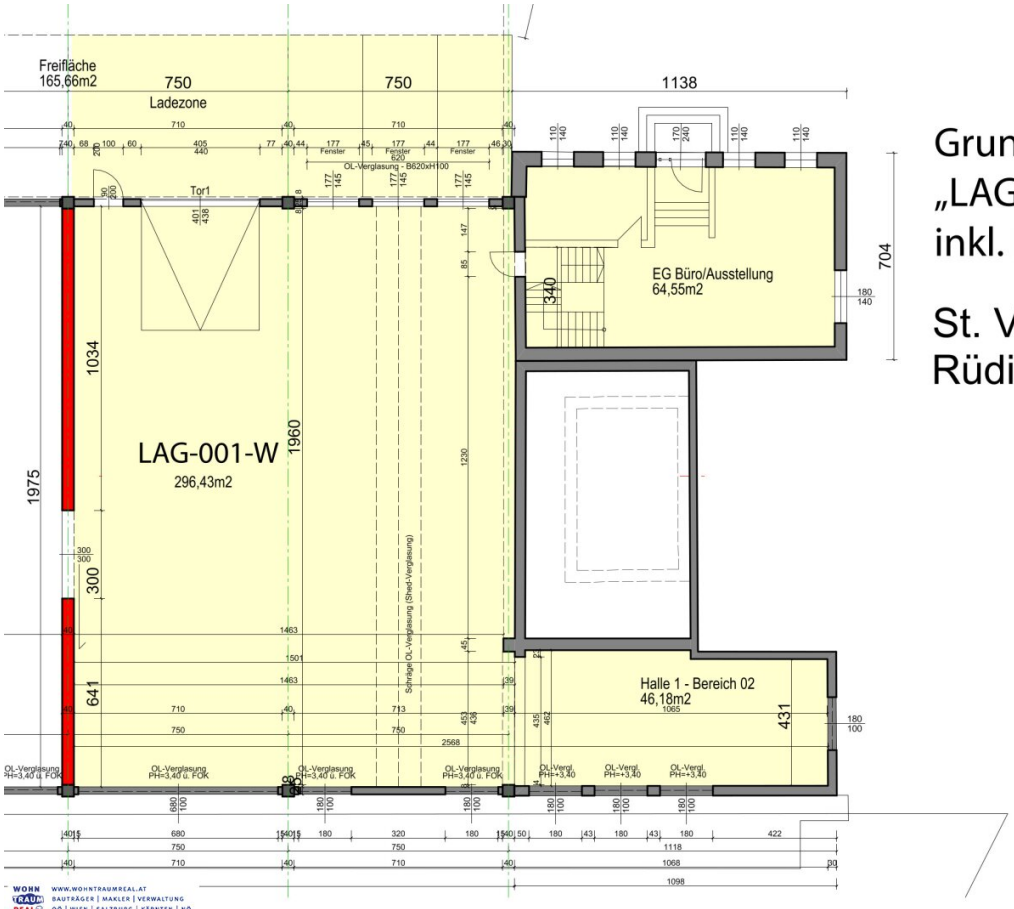





WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ





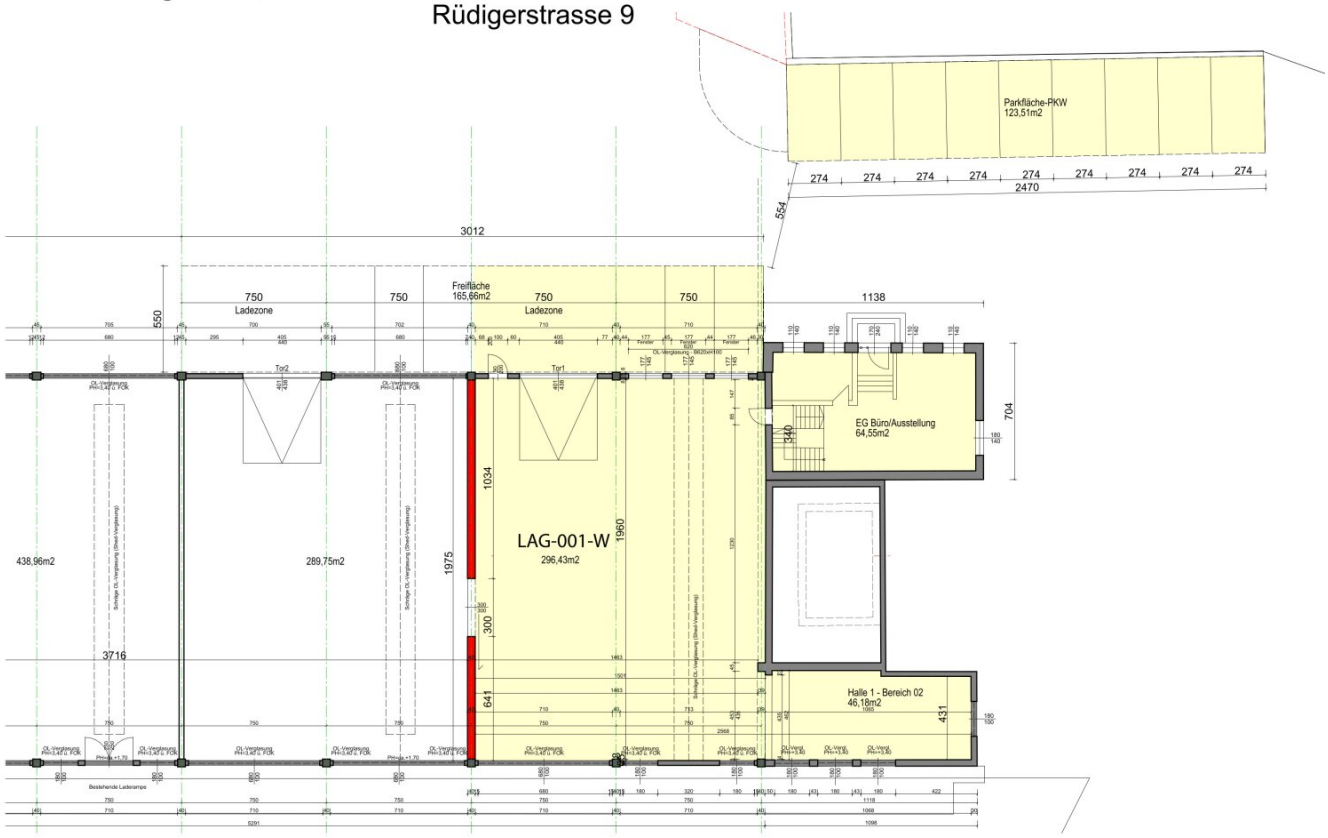



WOHN TRAUM REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

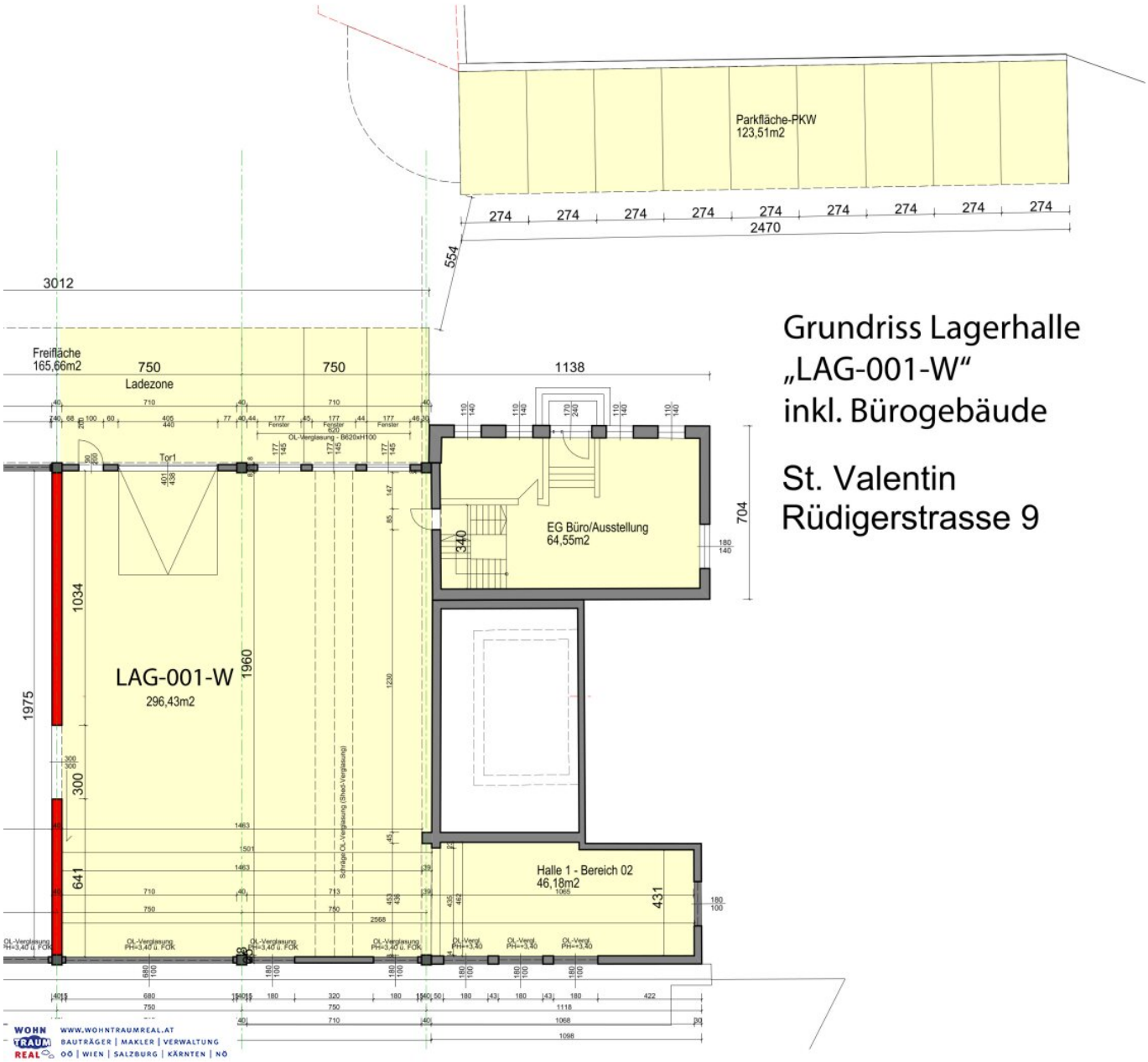
# Grundriss Lagerhalle „LAG-001-W“ inkl. Bürogebäude

St. Valentin
Rüdigerstrasse 9

Grundriss Lagerhalle „LAG-001-W“ St. Valentin
Rüdigerstrasse 9




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




Grundriss Lagerhalle
„LAG-001-W“
inkl. Bürogebäude

St. Valentin
Rüdigerstrasse 9

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

## Vielseitig nutzbare Halle mit LKW-gerechtem Rolltor und vielem mehr

## "Top LAG 001 W" ist ein Teil des Gesamtobjekts, eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie im neu entstehenden Gewerbepark *„RUE 9“* in St. Valentin.

Die Halle bietet eine Fläche von 342,61m² 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. Zusätzlich besteht eine direkte Verbindung zu knapp 129 m² Büroräumlichkeiten, aufgeteilt auf 2 geschoße. Die individuell nutzbare Fläche wird mit folgenden Daten zur Miete angeboten:

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

- 342,61 m² Fläche
- 193,65 m² Büroräumlichkeiten
- 198,50 m² Freifläche
- 6 - 8 m Hallenhöhe
- beheizbar
- Licht und Elektrik vorhanden
- Zufahrtstor - LKW-gerechte Abmessungen

Die angegebenen Maße sind Basiswerte für das aktuell vorliegende Vermietungsangebot. Sie benötigen mehr Platz? Kein Problem! Der restiche Teil der Gesamtimmobilie steht ebenfalls zur Vermietung. Bis zum abgeschlossenen Mietvertrag besteht Flexibilität für Ihre Anforderungen.

BETRIEBSKOSTEN SIND ALS RICHTWERTE ZU SEHEN

## 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 110 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