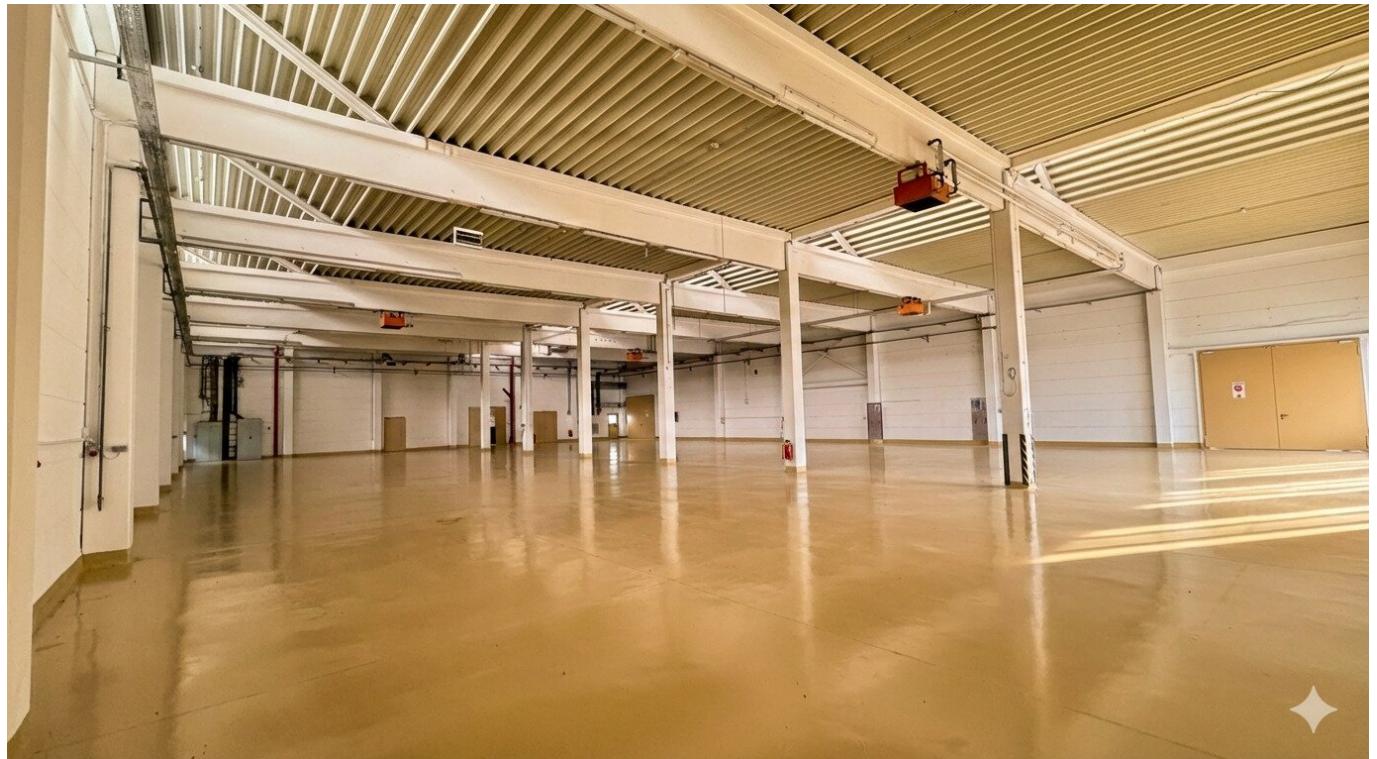


Produktions- und Lagerhalle mit PV-Anlage — Unterradlberg



Objektnummer: 6268/210

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3105 St. Pölten
Baujahr:	1989
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	3.057,00 m ²
Lagerfläche:	2.492,00 m ²
Bürofläche:	492,00 m ²
Stellplätze:	15
Kaltmiete (netto)	22.000,00 €
Kaltmiete	23.350,00 €
Miete / m²	9,00 €
Betriebskosten:	1.350,00 €
USt.:	4.670,00 €
Provisionsangabe:	

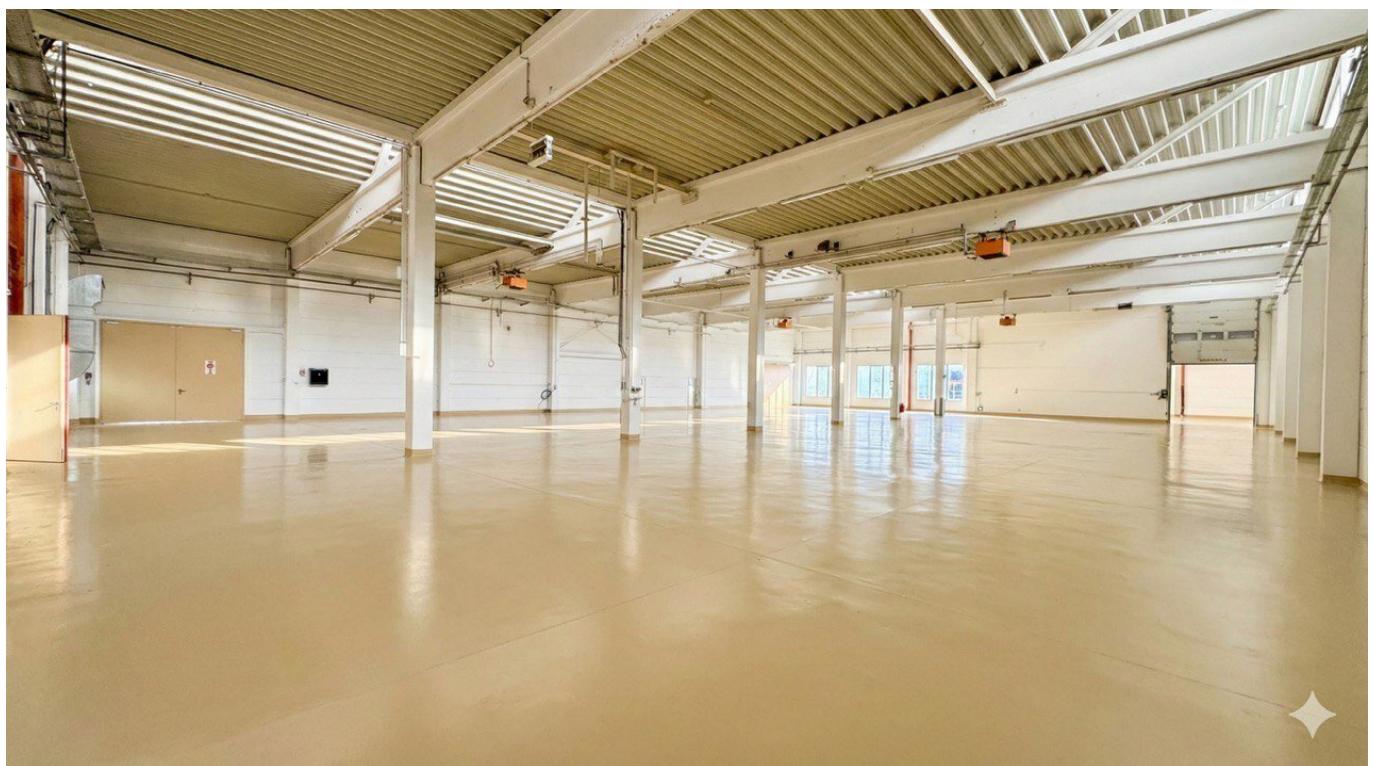
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

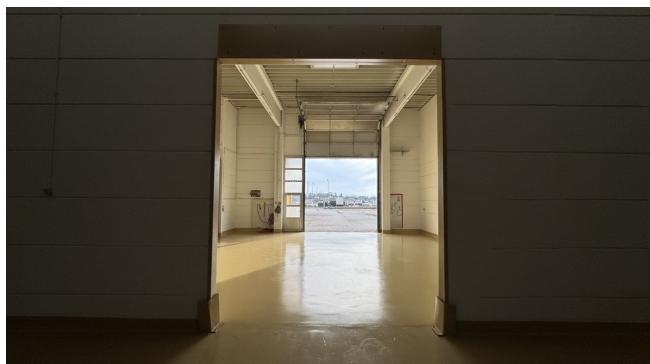
Ihr Ansprechpartner

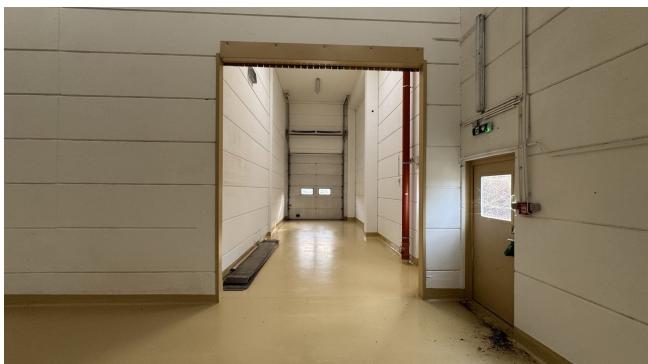


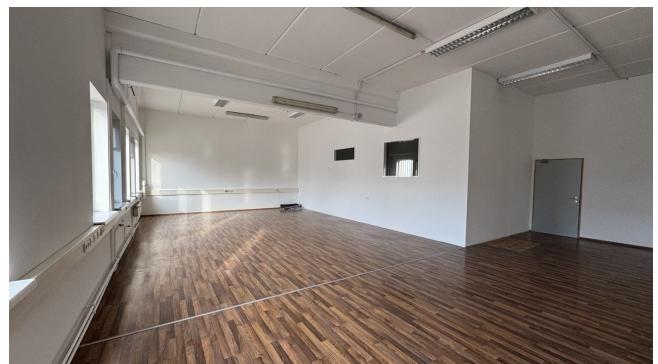
Mag. Anton Iakovlev

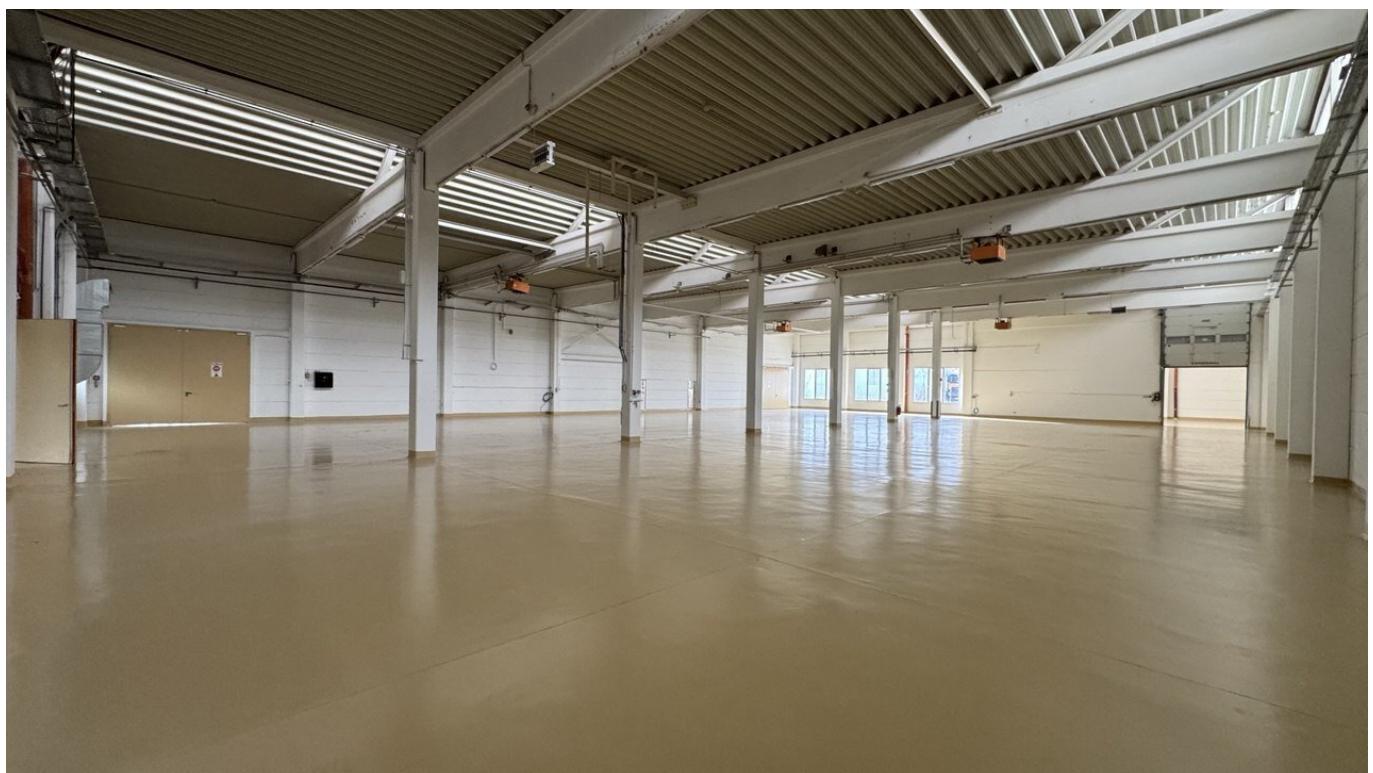
ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf













Objektbeschreibung

Miete oder Kauf

Zur Miete:

€ 22.000 netto/Monat

- € 16.000 Betriebskosten/Jahr

Kaufoption:

€ 3.200.000

Standort

Region: Unterradlberg, 8,5 km bis St. Pölten

Anbindung:

- S33: 1,3 km
- A1 West-Autobahn: 10,7 km
- Bahnhof: 1,4 km

Flächen

Lagerhallen: 2.491 m²

- **Raumhöhe: 16 Meter** — ideal für Hochregallager
- 2 Hallen mit Warenannahme-Zonen

- 3 Rolltore, LKW-tauglich
- **2 separate Zufahrten** — Durchfahrt möglich
- LKW-Parkplatz auf Grundstück realisierbar

Büro: 565 m²

inkl. 72,52 m² Sozialräume

- **Trockenbau-Wände (Gipskarton)**
- ? flexible Raumaufteilung nach Bedarf möglich

PKW-Parkplatz: 15 Stellplätze

Werbefläche: ca. 16 m hohe Werbetafel

? im Preis inkludiert, Firmenbeschriftung möglich

Technische Ausstattung

Photovoltaik-Anlage:

- Produktion: ca. 3.000 kWh/Monat
- Ertrag 2019–2024: € 51.091
- inkl. Solaranlage zur Warmwassererzeugung

Baujahr: 1989

Renovierung: Sommer 2025

(neue Ausstattung, Malerarbeiten, Generalüberholung)

Zustand: frisch saniert, sofort beziehbar

LKW-Logistik

? 16 m Raumhöhe

? LKW-befahrbare Zufahrten (2 Stück)

? Durchfahrt möglich

? LKW-Stellplätze erweiterbar

? 3 Rolltore für Verladung

Kosten im Überblick

Miete:

€ 22.000 netto/Monat (€ 264.000/Jahr)

inkl. Werbetafel

Betriebskosten:

€ 16.000/Jahr (Versicherung, Müll, Kanal, Brandmeldung, Verwaltung)

Kaufpreis:

€ 3.200.000

Für wen

? Logistikunternehmen (Hochregallager, LKW-Anbindung)

? Produktionsbetriebe mit Lagerbedarf

? Investoren (PV-Ertrag + stabile Vermietung)

Nächste Schritte

Besichtigung vereinbaren

Unterlagen anfordern

Finanzierung klären

Miete: € 22.000/Monat netto + € 16.000 BK/Jahr

Kauf: € 3.200.000

Renoviert: 2025

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <5.500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap