

**Produktions- & Lagerhalle | 3.057 m² | PV-Anlage 43 kWp |
6,35 m Hallenhöhe | S33-Anbindung — St. Pölten**



Objektnummer: 6268/226

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:	3.057,10 m ²
Lagerfläche:	2.492,00 m ²
Bürofläche:	491,90 m ²
Stellplätze:	15
Heizwärmebedarf:	D 108,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	2.800.000,00 €
Kaufpreis / m²:	915,90 €
Betriebskosten:	1.350,00 €
USt.:	270,00 €

Ihr Ansprechpartner

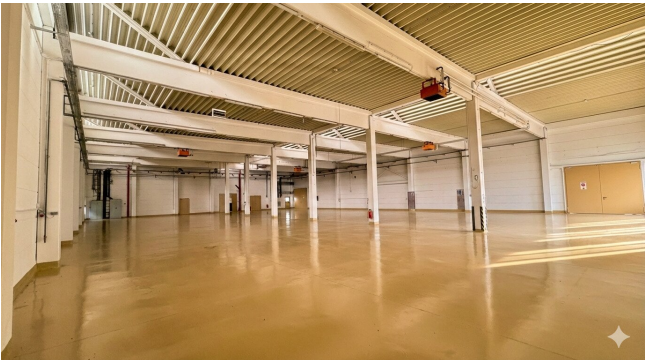


Mag. Anton Iakovlev

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

H +4369910664010

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



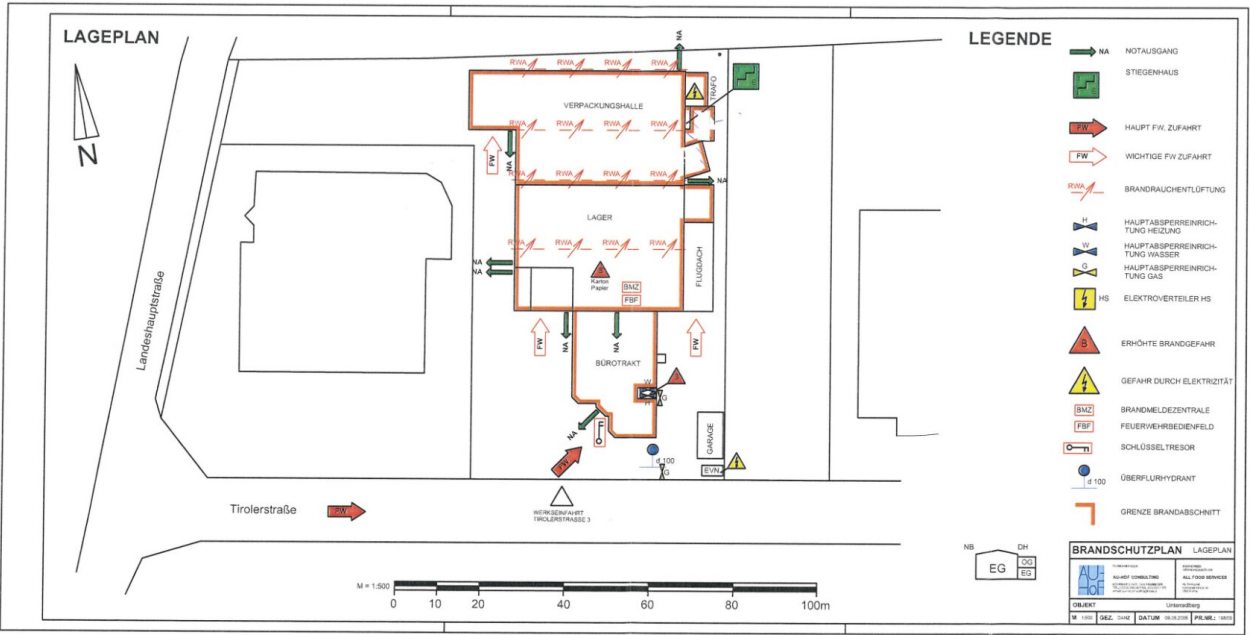












Objektbeschreibung

Auf einen Blick

Voll ausgestatteter Produktions- und Lagerkomplex auf einem Eigengrundstück von 7.247 m² in Unterradlberg bei St. Pölten. Gesamtnutzfläche: 3.057 m², davon 2.492 m² Hallen- und Lagerfläche sowie 492 m² Büro. Lichte Hallenhöhe: 6,35 m. Baujahr 1989, umfassend saniert 2025. Sofort verfügbar.

Halle & Logistik

Drei ebenerdige Hallentore — jeweils LKW-befahrbar, Direkteinfahrt in die Halle. Die Raumhöhe von 6,35 m erlaubt den Betrieb von Hochregalsystemen und größeren Maschinen. Sämtliche Bereiche sind zentral begehbar und miteinander verbunden. 15 PKW-Stellplätze auf dem Gelände.

Technische Infrastruktur

Brandmeldeanlage im Vollschutz (TRVB S 123), Brandrauchentlüftung, Blitzschutzanlage (ÖVE/ÖNORM), eigene Trafostation, Druckluftanlage (Kaeser). Das Objekt war zuvor als lebensmitteltaugliche Betriebsanlage genehmigt — die komplette Genehmigungshistorie ist dokumentiert. Für Nutzer mit Produktionshintergrund entfallen monatelange Genehmigungsverfahren.

Energie & Nachhaltigkeit

Photovoltaikanlage mit 43 kWp Gesamtleistung (32 kWp Dach, 11 kWp Fassade). Kalkulierter Jahresertrag: ca. 47.300 kWh. Bei 90 % Eigenverbrauch und 0,25 €/kWh ergibt sich eine jährliche Einsparung von rund 10.640 €. Zusätzlich: Solarthermie (50 m² Vakuum-Röhrenkollektoren), Gas-Zentralheizung. Energieausweis: HWB 109 kWh/m²a (D), fGEE 0,86 (B). Gültig bis 04/2036.

Lage & Anbindung

Schnellstraße S33: 1,3 km. Autobahn A1 (Wien–Linz): über S33 in wenigen Minuten. Zentrum St. Pölten: 8,5 km. Industriegebiet Unterradlberg — keine Wohngebiete im Umkreis, keine Einschränkungen für Schwerlastverkehr. Bushaltestelle 500 m, Bahnhof 1 km.

Renditebetrachtung (für Investoren)

Bei einer marktüblichen Miete von 9,50 €/m² auf 2.492 m² Lagerfläche ergibt sich ein Jahresertrag von ca. 284.000 € — entspricht einer Bruttorendite von rund 10,1 % auf den Kaufpreis von 2.800.000 €. Die PV-Anlage reduziert die Betriebskosten zusätzlich um ca.

11.000 €/Jahr.

Kaufpreis

2.800.000 € netto (915,93 €/m²). Betriebskosten: 1.350 €/Monat zzgl. USt. Käuferprovision: 3 % zzgl. 20 % USt. Doppelmaklertätigkeit.

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