

**Industrie- / Werkshalle in St. Valentin - 1268 m² zur Miete
für Ihre Geschäftsideen, zzgl. überdachte Freifläche 282 m²**



Objektnummer: 5576/3404

Eine Immobilie von Wohnraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4300 St. Valentin
Nutzfläche:	1.268,67 m ²
Gesamtfläche:	1.551,56 m ²
Lagerfläche:	1.268,67 m ²
Miete / m²	5,50 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten 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 WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
TRAU BAUFÄHRER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL DO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



WOHN WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
TRAU BAUFÄHRER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL DO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



WOHN WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
TRAU BAUFÄHRER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL DO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO













Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie ("Halle 2") im neu entstehenden Gewerbepark „RUE 9“ in St. Valentin

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 räumlich abgetrennte Einheiten sowie überdachte Freiflächen und bietet insgesamt rund **1.268,67 m² Nutzfläche** und zusätzlich **282,89 m² überdachte Freifläche**.

- **Hallenfläche gesamt: ca. 1.268,67 m²**
 - eine große Halle (2.1) mit 2 Zufahrtstoren mit **954,47 m²** - ideal auch für LKW-Zufahrten und witterungsunabhängige Nutzung
 - ein in dieser Halle befindlicher, abgetrennter Bereich (2.2) mit Rolltor und eigenem Zufahrtstor mit **57,53 m²** - ideal auch für LKW-Zufahrten und witterungsunabhängige Nutzung
 - zwei abgetrennte Hallen (2.3, 2.4) mit eigenem Aussenzugang und Verbindungstor zur großen Halle (2.1) - mit **10,39 m² + 63,99 m²**. Sind eigene Räumlichkeiten mit Decke, bieten somit nocheinmal Ablagemöglichkeiten am "Dach"
 - ein zusätzlicher Lagerbereich ("W3") mit offener Verbindung zur großen Halle - mit **182,09 m²**
- **Überdachte Freiflächen: 282,89 m²**

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.

Kurz zusammengefasst:

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 1.268,67 m²
- **Freiflächen**, überdacht: 282,89 m²
- **Halle mit LKW-Zufahrt**, 3 große Tore
- viele Parkplätze
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten:** Werkstatt, Produktion, Lager, Logistik
- **Ehem. Lagerhaus** – solide Bausubstanz, betriebsbewährt
- **Betriebsbaugebiet** – lärmintensive Nutzung erlaubt

- **Teil des Gewerbeparks „Rue 9“** – mit Garagenpark & wachsendem Netzwerk
- **Viele Parkplätze und Zufahrten vorhanden**
- **Individuelle Umbauten möglich**

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