



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 160288

erstellt am : 02.07.2025

Objekttyp: 36

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2900€

Straße:

3100 Ratzersdorf an der Traisen

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Richard Abdel-Asis

Tel:

r.abdel-asis@immocentral.at

Nutzfläche: 333.12m<sup>2</sup>

Grundfläche: 2745m<sup>2</sup>

## **BETRIEBSOBJEKT ST. PÖLTEN-RATZERSDORF**



**Standortbeschreibung & Wirtschaftliches Umfeld:** Das neu errichtete Betriebsgebäude befindet sich im östlichen Stadtteil von St. Pölten, in der Katastralgemeinde Ratzersdorf an der Traisen. Der Standort liegt in einem ausgewiesenen Bauland-Betriebsgebiet und profitiert von einer ausgezeichneten verkehrstechnischen Anbindung über die Weinviertelstraße sowie die nahegelegene Schnellstraße S33. Die nächste Wohnsiedlung befindet sich ca. 180m westlich ? ein ideales Umfeld für gewerbliche Nutzung mit ausreichend Abstand zu Wohnbereichen.

**Objektbeschreibung:** Vermietet wird die nördliche Betriebseinheit eines modernen, neu errichteten Betriebsobjekts auf einem ca. 2.745m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Einheit umfasst eine großzügige Lagerhalle mit ca. 282,26m<sup>2</sup> Nutzfläche, ergänzt durch einen im Obergeschoss gelegenen ca.

50,86 m großen Multifunktionsraum, der sich ideal als Büro, Besprechungs- oder Aufenthaltsraum eignet. Der hochwertige flügelgeglättete Industrieestrich mit Versiegelung gewährleistet eine widerstandsfähige und pflegeleichte Bodenoberfläche. Die durchschnittliche Hallenhöhe (Hmittel) beträgt 7,08m.

Die Betriebseinheit ist vielseitig nutzbar ? etwa als Lagerfläche, Speditionslager, Hochregallager, Werkstatt, Service- oder Industriehalle.

Zugang & Barrierefreiheit: Das Betriebsobjekt verfügt über einen ebenerdigen Zugang sowie einen barrierefrei ausgeführten Eingangsbereich, der bei Bedarf individuell angepasst werden kann. Die Zufahrt und Anlieferung erfolgen komfortabel über einen befestigten Vorplatz an der Ostseite des Gebäudes, was eine reibungslose Erreichbarkeit für Personen und Lieferfahrzeuge gleichermaßen gewährleistet.

Parksituation: Für die Betriebseinheit stehen 3 zugeordnete PKW-Stellplätze zur Verfügung. Die LKW-Zufahrt erfolgt über ein durchdachtes Einbahn-Leitsystem mit separater Ein- und Ausfahrt. Die Zufahrtstore bieten eine lichte Breite von bis zu 10m und ermöglichen somit auch größeren Fahrzeugen eine problemlose Einfahrt. Ein Wenden von LKWs am Grundstück ist aufgrund des begrenzten Platzes (Wenderadius 12,5m) nicht möglich.

Werbung & Sicherheit: Die Anbringung von Außenwerbung an der Fassade ist gestattet und ermöglicht eine wirkungsvolle Sichtbarkeit des Unternehmens am Standort.

Mietkonditionen

Mietzinsmischpreis aus Halle und Büro: ? 2.817,54 zzgl. BK, USt.

Mietverhältnis: 5 Jahre befristet, Verlängerung möglich

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. USt.

Besonderheiten: Das Objekt überzeugt durch seine moderne Bauweise und eine durchdachte, effiziente Raumaufteilung. Der Standort bietet eine hohe Sichtbarkeit und eignet sich ideal für repräsentative Unternehmensauftritte. Mit einer integrierten Photovoltaikanlage sowie E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge ist die Liegenschaft zudem zukunftssicher ausgestattet und unterstützt einen nachhaltigen Betriebsalltag.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 2745m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 333.12m<sup>2</sup>

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe, Wasser-Elektro,

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2900€

## Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Abdel-Asis

E-Mail: r.abdel-asis@immocentral.at