



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 219044

erstellt am : 28.04.2026

Objekttyp: 36

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2800000€

Straße:

3105 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Anton Iakovlev

Tel: +4369910664010

iakovleva@immoloewin.com

Nutzfläche: 3057.1m²

Grundfläche: 7247.2m²

**Produktions- & Lagerhalle | 3.057 m² |
Lebensmitteltauglich | 5 t/m² Bodenbelastung | St.
Pölten / S33**



Kauf: 2.800.000 € netto | Langfristige Miete: 18.000 €/Monat netto

Auf einen Blick

Lebensmitteltaugliche Produktions- und Lagerhalle auf 7.247 m² Eigengrund in Unterradlberg bei St. Pölten. Gesamtnutzfläche 3.057 m², davon 2.492 m² Halle und 492 m² Büro. Lichte Hallenhöhe

6,35 m. Bodenbelastbarkeit 5 t/m² ? drei Paletten übereinander, Schwerlastregale, Maschinenaufstellung ohne Einschränkung. Baujahr 1989, umfassend saniert 2025. Sofort verfügbar.

Das Objekt verfügt über eine dokumentierte lebensmittelrechtliche Betriebsgenehmigung. Für Nutzer aus Produktion, Lebensmittelverarbeitung oder Pharma-Logistik entfallen damit monatelange Genehmigungsverfahren ? die komplette Genehmigungshistorie liegt vor und ist übertragbar.

Halle && Logistik

Drei ebenerdige Hallentore, jeweils LKW-befahrbar mit Direkteinfahrt. Die Raumhöhe von 6,35 m in Kombination mit der Bodenbelastbarkeit von 5 t/m² erlaubt den Betrieb von Hochregalsystemen in voller Höhe ? drei Palettenebenen übereinander sind problemlos realisierbar. Sämtliche Hallen- und Bürobereiche 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). Die technische Ausstattung entspricht dem Standard eines aktiven Produktionsbetriebs ? nicht einer leerstehenden Halle.

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. Wien: ca. 60 Minuten. Industriegebiet Unterradlberg ? keine Wohngebiete im Umkreis, keine Einschränkungen für Schwerlastverkehr. Bushaltestelle 500 m, Bahnhof 1 km.

Kaufpreis && Konditionen

2.800.000 € netto ? das entspricht 916 €/m² Nutzfläche für ein vollsaniertes, genehmigtes und sofort betriebsbereites Objekt mit eigener PV-Anlage und Eigengrund. Betriebskosten: 1.350 €/Monat zzgl. USt. Käuferprovision: 3 % zzgl. 20 % USt. Doppelmaklertätigkeit.

Das Objekt wird lastenfremd und unvermietet übergeben. Alternativ zum Kauf ist eine langfristige Anmietung möglich ? 18.000 €/Monat netto.

Vollständige Due-Diligence-Unterlagen auf Anfrage: Genehmigungsbescheide, Energieausweis, Bestandspläne, PV-Ertragsdaten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<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

<2.500mPost <2.500mPolizei <2.500mVerkehrBus
<500mAutobahnanschluss <1.000mBahnhof <1.000mAngaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 7247.2m²

Nutzfläche: 3057.1m²

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Elektro, Gas,

hwbwert: 108.8m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 0.86m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 2800000€

Nebenkosten: 1350€

Kontaktinformationen

Vorname: Anton

Nachname: Iakovlev

Tel.: +4369910664010

E-Mail: iakovleva@immoloewin.com