

# VERMIETUNG GESCHÄFTSRÄUME



**Werkstraße 24  
4300 Sankt Valentin**

**Büro, Praxis, Studio, Handel und Gewerbe**



**Ihr Ansprechpartner:**

Johann Simader  
+43 (0) 664 / 350 23 15  
[anfrage@simader-immo.at](mailto:anfrage@simader-immo.at)

# Arbeiten im Herzen Österreichs!

**Die florierende Wirtschaft und der Tourismus im Donau-Enns-Winkel geben der in NÖ im Bezirk Amstetten liegenden Stadt positive Impulse.**

St. Valentin hat über 300 Betriebe mit ca. 2.500 Beschäftigten und zählt landesweit zu den bedeutendsten Standorten der Maschinenindustrie. Die zentrale Lage zwischen Wien und Salzburg, sowie die Lage Linz, Steyr, Amstetten und Perg von im Umkreis von 40 km, sind ideale Voraussetzungen für ein Unternehmen.

Die Werkstraße liegt im Stadtteil Langenhart. In der direkten Umgebung haben sich zahlreiche kleine und mittlere Unternehmen angesiedelt, aber auch große bekannte Betriebe konnte Sankt Valentin für deren Standort gewinnen.



Überaus günstige Verkehrslage und die zahlreichen Parkplätze direkt vor dem Haus zeichnen Ihren neuen Unternehmensstandort in der Werkstraße aus. Kunden, Patienten, Gäste und Mitarbeiter schätzen die unkomplizierte Erreichbarkeit und werden in hohen einladenden Räumen empfangen.

## Lage, Verkehrsanbindung

- Nähe Großraum Steyr, Linz, Amstetten
- Zum Bahnhof: ca. 5 Autominuten / ca. 20 Gehminuten
- Nach Enns und Haag - ca. 10 Autominuten
- Nach Steyr, Amstetten und Linz - ca. 20 - 25 Autominuten
- Nähe zum Ennshafen (Rhein-Main-Donau-Großschiffahrtsstraße)
- Nahe dem internationalen Flughafen Linz/Hörsching

## Vorteile Werkstraße 24

- Optimale Erreichbarkeit
- Sehr gute Sichtbarkeit
- Ausreichend Parkmöglichkeiten
- Unkomplizierte Zufahrt und idealer Zugang



Die Stadtgemeinde St. Valentin bietet spezielle Förderungen für Betriebsansiedlung.  
Quelle: <https://www.sanktvalentin.at/index.php/themen/wirtschaft>





© Stadtgemeinde Sankt Valentin



unsplash.com/Christann Koepke

## Sankt Valentin:

- Ca. 9340 Einwohner
- Über 300 Betriebe
- Ca. 2.500 Beschäftigte



unsplash.com/Charles Koh px xo EBdkll



© Foto Simader



© Foto Simader



# Räumlichkeiten im Überblick

Idealer Raum und Rahmen für schöpferische Stunden am Arbeitsplatz



## Mietobjekt

- Gesamtnutzfläche: 338m<sup>2</sup>  
Fläche im EG: 202m<sup>2</sup>  
1. OG: 136m<sup>2</sup>
- Parkplätze: 15
- Grundstücksfläche: 1.566m<sup>2</sup>
- Ab sofort verfügbar
- Befristung: nach Vereinbarung; langfristige Vermietung angestrebt



Massivbauweise, Ziegeldach  
Baujahr: 1989; letzte Nutzung: Bank  
Kunststoff-Alu-Fenster  
Holzinnentüren  
Zentralheizung 1990, Erdgas  
Energieausweis: HWB 107; fGEE 1,33  
Asphaltierte Zufahrt und ausreichend  
Stellplätze  
Klimanlage vorhanden

## Ihr Spielraum

- Angenehmes Raumklima in großzügigen freundlichen Räumen bei über 4m RAUMHÖHE
- EG: Windfang, großer offener Empfangs- Arbeitsbereich und 5 zusätzliche Räume
- OG: WC Damen, WC Herren, Abstellraum, Foyer, großer Raum mit ca 90m<sup>2</sup>

## Mietobjekt inklusive 15 PKW-Stellplätze

Miete monatlich netto: nach Vereinbarung

Betriebskosten nach Vorschreibung der jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Behörden

Nebenkosten: Kaution - 3 Bruttomonatsmieten / Provision - 3 Bruttomonatsmieten zzgl. USt / Vergebührung des Mietvertrags

Mietdauer nach Vereinbarung. Investitionen / durchgeführte Adaptierungen / Umbauarbeiten / Einrichtungen seitens Mieter werden vom Vermieter nicht abgegolten.



### Ihr Ansprechpartner:

Johann Simader  
+43 (0) 664 / 350 23 15  
[anfrage@simader-immo.at](mailto:anfrage@simader-immo.at)