

## Neubau Logistikfläche mit Büro an der A1 in St. Florian!



Visualisierung Gebäudeansicht

**Objektnummer: 2713\_8122**

**Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4490 St. Florian
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	3.368,63 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	1.930,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	646,93 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,50
<b>Gesamtmiete</b>	38.958,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	32.465,00 €
<b>Kaltmiete</b>	32.465,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Claudio Feistritzer**

PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG  
Promenade 9  
4020 Linz

H +43 664 / 12 88 000

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

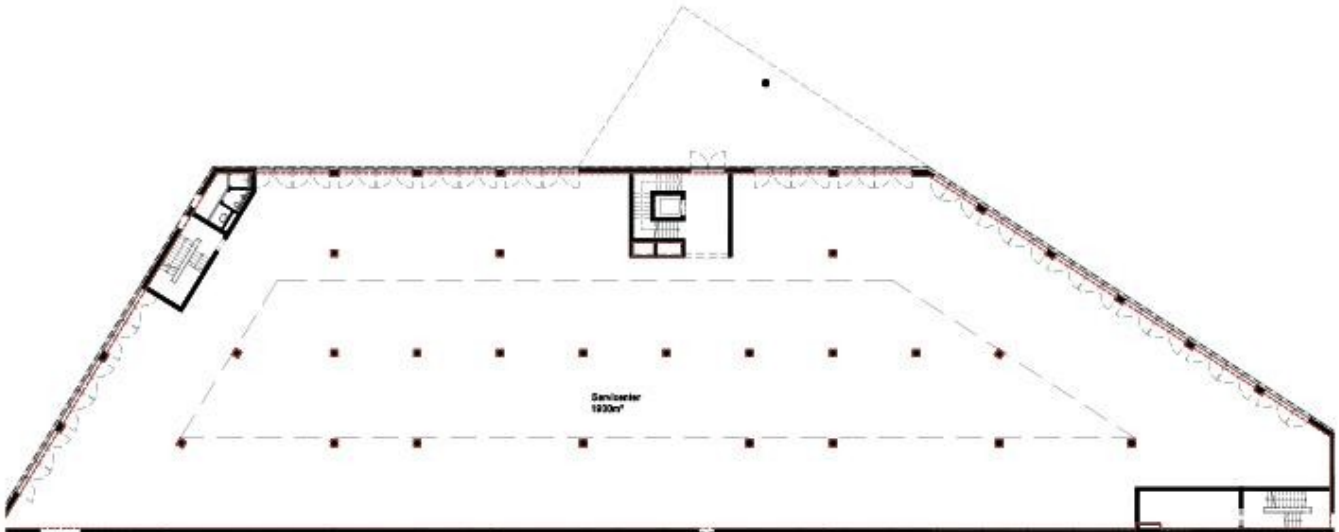




## Planskizze LAGER SERVICE CENTER | EG

SKE, St. Florian

Nutzfläche: ca. 1.985,91 m<sup>2</sup>



Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS



## Planskizze BÜRO SERVICE CENTER | 2.OG

SKE, St. Florian

Nutzfläche: ca. 1.382,72 m<sup>2</sup>



Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS

## Objektbeschreibung

**LOGISTIK - LAGER - BÜRO - NEUBAU QUICKFACTS** Lager/Hallenfläche: ca. 1.930 m<sup>2</sup> (erweiterbar) Bürofläche: ca. 646 m<sup>2</sup> - 1.382 m<sup>2</sup> (erweiterbar) Laderampen: vorhanden  
Stellplätze: PKW und LKW Bezugstermin: Q4 2025 **OBJEKTbeschreibung** Dieses attraktive und moderne Gewerbeobjekt auf einer Gesamtfläche von über 50.000 m<sup>2</sup> bietet ab Ende 2025 neuen Raum für zukunftsorientierte Unternehmen. Auf dem Areal entsteht eine effiziente Mischung aus servicierten Lager- und Logistikflächen gepaart mit modernen Bürolösungen verschiedener Größen. **Verfügbare Flächen** Gebäudeteil Nord: Bürofläche: ca. 1.382m<sup>2</sup> (teilbar in ca. 646 m<sup>2</sup> und ca. 729 m<sup>2</sup>) auf einer Ebene mit Dachterrasse Lagerfläche: ca. 1.930 m<sup>2</sup> mit Erweiterungsmöglichkeiten (9 m Höhe) Bürohauptgebäude: Bürofläche: ca. 1.286m<sup>2</sup> (teilbar in ca. 571 m<sup>2</sup> und ca. 703 m<sup>2</sup>) auf einer Ebene weitere Optionen mit ca. 400 m<sup>2</sup> auf einer Ebene möglich Servicierte Hochregallagerflächen nach Bedarf ab ca. 500 m<sup>2</sup>

**AUSSTATTUNGSMERKMALE** Boden: Halle mit monolithischer Bodenplatte, Büro mit Doppelboden und Teppich Fenster: offenbar Sonnenschutz: Rafflamellenstores außen Decke: abgehängt Raumhöhe: Büro min. 2,80m, Halle min. 9,00m Zwischenwände: Gipskarton beidseitig 2-fach beplankt Beleuchtung: LED Datenverkabelung: KAT7A Zutrittssystem/Alarmanlage: vorhanden Heizung: Heiz- / Kühldecke Klima: Heiz- /Kühldecke Teeküche: ja Barrierefrei: ja Lift: ja Laderampe: ja Brandmeldeanlage: ja Sprinkleranlage: ja Hervorzuheben sind attraktive Sozialbereiche, Mitarbeiterkantine sowie ein Fitnessbereich am Areal. Wir freuen uns Ihnen die Möglichkeiten an diesem Standort im Detail im Rahmen eines persönlichen Gespräches vorstellen zu dürfen. **LAGE & VERKEHRSANBINDUNG** Dieses Neubauprojekt ist Teil der Erweiterung des rasch wachsenden Wirtschafts- und Gewerbeparks in St. Florian direkt neben der Hauptverkehrsader A1. Der nahe gelegene Autobahnanschluss ohne Durchfahrt in Wohngebieten erlaubt uneingeschränkte Zufahrtsmöglichkeiten und keine Restriktionen hinsichtlich der Betriebszeiten. Ein öffentlicher Shuttle-Service vom Bahnhof Asten wird in Zukunft ebenfalls angeboten. Parkplätze für Mitarbeiter sind selbstverständlich am Areal verfügbar. **KONDITIONEN (NETTO)** Indikative Miete Büro: ab € 12,00 / m<sup>2</sup> / Monat Indikative Miete Lager: ab € 8,00 / m<sup>2</sup> / Monat Parkplätze: PKW € 50,00 zzgl. Betriebskosten, Heiz- und Kühlkosten, Strom, 20% Ust Befristung: nach Vereinbarung Kautions: 3 - 6 BMM Provision: 3 BMM Zögern Sie nicht uns bei etwaigen Rückfragen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungs- bzw. Beratungstermines zu kontaktieren. Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung! Ihr Ansprechpartner: Herr Claudio Feistritzer (0664 / 12 88 000 bzw. 0732 / 77 0 88 5-22) PS: Zahlreiche weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at) Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at)Angaben gemäß

	gesetzlichem Erfordernis:
Miete €	32465 zzgl
	20%
	USt.
Umsat €	6493
zsteue	
r	

-----  
-----  
Gesa € 38958  
mtbetr  
ag  
-----

-----  
Heizw 29.0 k  
ärmeb Wh/(m  
edarf: ²a)  
Klasse B  
Heizw  
ärmeb  
edarf:  
Faktor 0.5  
Gesa  
mtener  
gieeffi  
zienz:  
Klasse A++  
Faktor  
Gesa  
mtener  
gieeffi  
zienz: