

## Storage mit Top-Rendite in St. Pölten



Storage Fassade Frontansicht

**Objektnummer: 3519\_376**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	ca. 1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	510,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	510,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Dkfm. Stefan Kagerer**

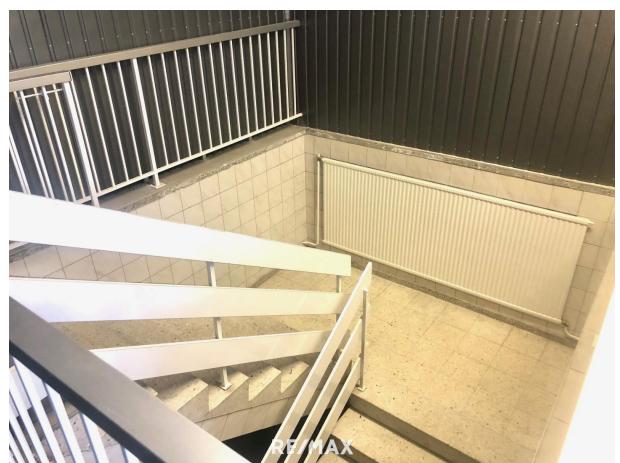
RE/MAX Park  
Tullner Straße 69  
3040 Neulengbach

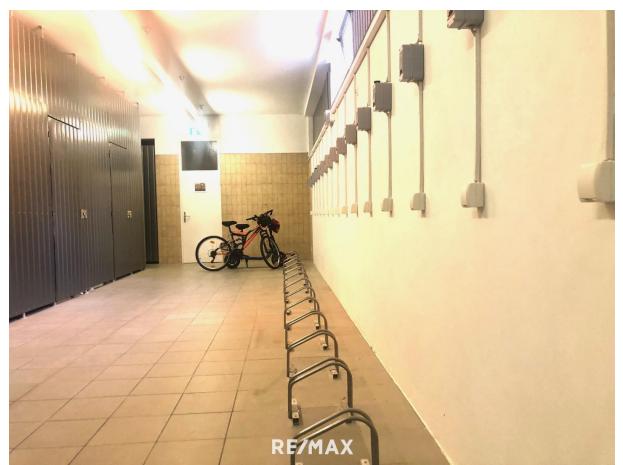
H +43 660 503 99 40

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



RE/MAX







RE/MAX



RE/MAX





**Wir suchen Immobilien  
für unsere vorgemerkteten Kunden!**

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkteten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!

**RE/MAX**  
Park in Neulengbach

Kontaktieren Sie uns unter:  
02772 212 00  
[office@remax-park.at](mailto:office@remax-park.at)

**Ihre Traumimmobilie –  
Wir finden die perfekte  
Finanzierung für Sie!**

Suchen Sie die beste Finanzierung für Ihre Immobilie? Wir sind unabhängige Finanzberater und unterstützen Sie dabei, die besten Konditionen für Ihre Finanzierung zu finden.

- ✓ Umfassende Beratung
- ✓ Unabhängige Empfehlungen
- ✓ Individuelle Lösungen
- ✓ Transparenz und Vertrauen

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

**EQUALITY**  
&  
**RE/MAX**  
Park in Neulengbach

Kontaktieren Sie uns unter:  
02772 212 00  
[office@remax-park.at](mailto:office@remax-park.at)

# Objektbeschreibung

## Lagern & Verdienen – Storage mit Top-Rendite in St. Pölten

### Objektbeschreibung:

Dieses vielseitig nutzbare Lagergebäude bietet Ihnen eine attraktive Kombination aus gesicherter Investition und zukunftssicherem Nutzungskonzept. Errichtet 1972 in Massivbauweise und 2023 mit einem neuen Dach ausgestattet, präsentiert sich die Liegenschaft in gepflegtem Zustand. Elektrik, Brandschutz sowie Videoüberwachung wurden bereits erneuert – damit ist ein professioneller Betrieb gewährleistet.

Im Erdgeschoss stehen rund 262 m<sup>2</sup> Lagerfläche mit einer Raumhöhe von 3,40 m zur Verfügung. Die Fläche ist in 17 abschließbare Boxen unterteilt (eine davon größer), die sich flexibel anpassen lassen. Derzeit beträgt die Miete € 24,- pro m<sup>2</sup>/Monat.

Das Untergeschoss bietet zusätzlich rund 248 m<sup>2</sup> mit 3,20 m Raumhöhe. Ein Liftschacht für den Einbau eines Lastenlifts ist vorhanden – ideal für die Erweiterung des Storage-Angebots oder als großzügige Lagerfläche für Unternehmen.

### Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in St. Pölten, nur 5 Minuten von der A1-Auffahrt St. Pölten Süd entfernt. Damit ist eine perfekte Anbindung zwischen Wien und Salzburg gegeben – ein Standortvorteil, der sowohl für Einlagerungskunden als auch für Firmen von hohem Wert ist.

### Highlights:

- ? Top-Lage bei der A1 – ideal zwischen Wien & Salzburg
- ? Storage-Anlage mit laufenden Einnahmen und Erweiterungspotenzial
- ? 350 m<sup>2</sup> EG mit 17 Boxen, flexibel anpassbar
- ? 300 m<sup>2</sup> UG mit Lastenlift-Vorbereitung – vielseitig nutzbar
- ? 2023 neues Dach, moderne Elektrik, Brandschutz & Videoüberwachung
- ? Wohnungseigentum (WEG) – monatliche BK € 1.600,-
- ? Je nach Nutzung Rendite über 10% möglich
- ? Kaufpreis: € 350.000,-

### Fazit:

Ob als renditestarke Anlage mit attraktivem Storage-Konzept oder als flexibles Lagergebäude für Ihr Unternehmen – diese Liegenschaft bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten in einer Top-Lage.

**? Nutzen Sie diese Chance – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihre Lagerimmobilie mit Renditepotenzial!**

Da wir eine **Nachweispflicht** gegenüber dem Eigentümer haben, ersuchen wir Sie, bei Anfragen und Besichtigungswünschen, um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.**

**Kaufnebenkosten:**

**3,5 % Grunderwerbsteuer**

**1,1 % Grundbucheintragungsgebühr**

**3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.)**

**Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt)**

**Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at!](http://remax.at) Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!**

**Neu: 360 Grad Bilder auf [www.remax.at](http://www.remax.at)**

**ICH BITTE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT  
GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE  
DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN. WIR ARBEITEN NUR MIT  
BESICHTIGUNGSBESTÄTIGUNG UND ZWEIFELSFREIER LEGITIMATION.**

**Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung:  
Stefan Kagerer erreichbar unter +43 660 5039940 oder [s.kagerer@remax-park.at](mailto:s.kagerer@remax-park.at).  
RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U.**

**Alle Immobilien finden Sie auf [www.remax.at!](http://www.remax.at)**