

Kriemhildstraße 7

Gewerbeimmobilie mit gemischter Nutzung

A-4300 St.Valentin Kriemhildstraße 7

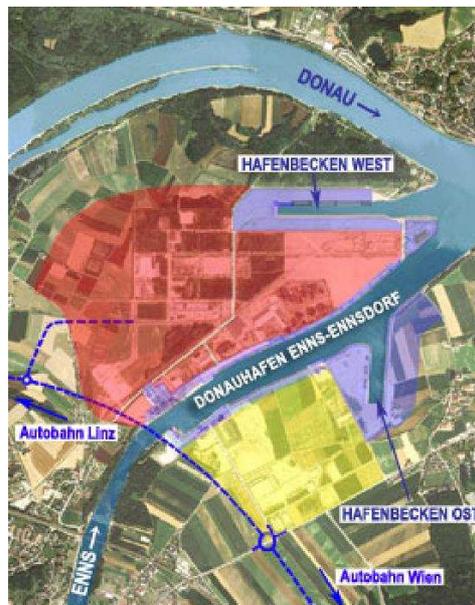
St. Valentin ist die westlichste Stadtgemeinde im Bundesland Niederösterreich in der Republik Österreich. Die Stadtgemeinde mit 9253 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2016) befindet sich im Mostviertel, genauer gesagt im Enns-Donau-Winkel und ist die zweitgrößte Stadt des Bezirks Amstetten.



Der Westwinkel ist der Zusammenschluss der Gemeinden Ennsdorf, Ernsthofen, Strengberg, St.Pantaleon und St.Valentin. Die Initiative geht von St. Valentin aus und umfasst den gesamten Enns- / Donauraum auf NÖ Gebiet.

Der Westwinkel repräsentiert eine Bevölkerung von rund 20.000 Einwohnern und ist auf Grund der Nähe zum OÖ Ballungsraum Linz / Steyr / Wels im Begriff weiter zu wachsen, da hier auch der Verkehrsknotenpunkt zwischen Westbahn, Steyrtalbahnhof und Donauuferbahn bzw. der A1 besteht.

St. Valentin schließt südöstlich an den Wirtschaftspark Ennshafen an.

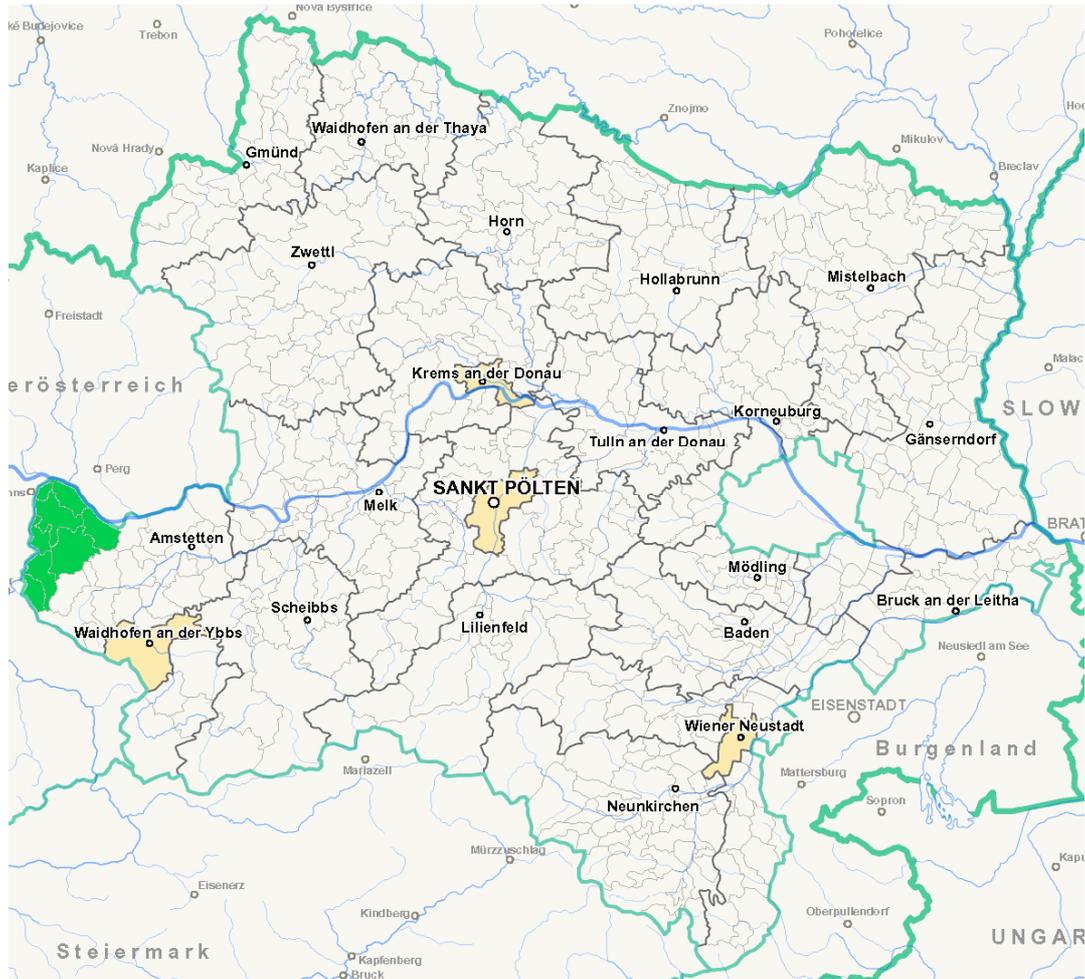


Geografische Lage

Westliches Niederösterreich. An das Gemeindegebiet von St. Valentin grenzen in Niederösterreich die Gemeinden Ennsdorf, St. Pantaleon/Erla, Strengberg, Stadt Haag und Ernsthofen. Bis auf die Stadt Haag haben sich alle genannten Gemeinden zum Projekt Westwinkel bekannt um gemeinsam in Zukunft als wirtschaftliche Einheit stärker auftreten zu können. Auf oberösterreichischer Seite grenzen Enns und Kronstorf an, da die Gemeinde direkt an der Landesgrenze liegt.

Linz ca. 30 km / Steyr ca. 20 km / Amstetten ca. 35 km

Grün eingefärbt ist das Gebiet der Initiative Westwinkel zu erkennen.



Verkehr

In St. Valentin treffen die Donauufer- und die Rudolfsbahn auf die Westbahn zusammen, weshalb der örtliche Bahnhof ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt ist. Die Anbindung an den oberösterreichischen Zentralraum ist durch die neue S Bahn hervorragend gegeben und die Züge fahren im 20 Minutentakt nach Linz.

Die A1 Westautobahn verläuft durch das Gemeindegebiet von Ost nach West und es besteht ein eigener Anschluss. Dieser Autobahnanschluss dient dem südlichen Mühlviertel ebenso als Zubringer und verbindet den Bezirk Perg mit dem Bezirk Amstetten.

In ca. 2 km Entfernung von der Gemeindegrenze liegt der Ennshafen.

Wirtschaft

St. Valentin hat über 300 Betriebe mit in Summe ca. 3.500 Beschäftigten und zählt landesweit zu den bedeutendsten Standorten der Maschinenindustrie. Der Standort zeichnet sich durch eine zentrale Lage zwischen Wien und Salzburg, im Umkreis von 40 km Linz, Steyr, Amstetten sowie Perg, aus.

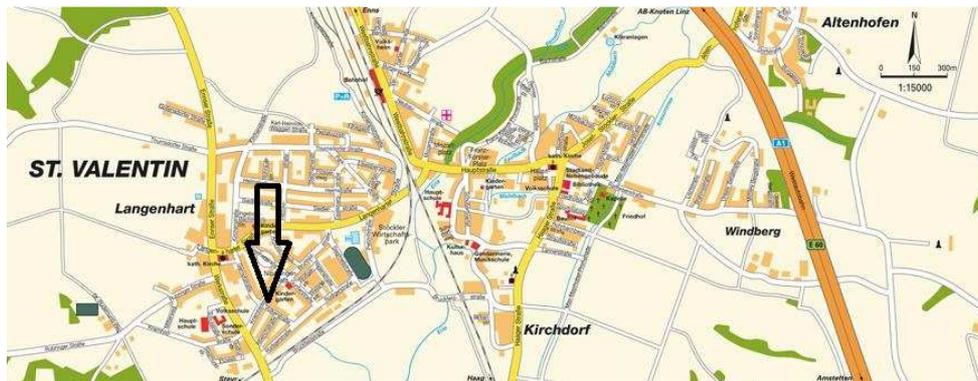


Täglich pendeln rund 700 Arbeitskräfte über die Route Werkstraße durch Langenhart. Am Bahnhof St. Valentin sind täglich rund 9000 Personenbewegungen lt. jüngster Information des Stadtmarketings St. Valentin.

Lage Kriemhildstraße 7

Die Immobilie liegt im Ortsteil Langenhart, der sich zum neuen Zentrum, zwischen St.Valentin und Herzograd entwickelt. In Herzograd Süd befindet sich das neue Siedlungsgebiet und in Herzograd Nord befinden sich die Firmen CNH, Engel, Magna und weitere angeschlossene Unternehmen mit rund 2000 Beschäftigten. Die genannten Betriebe planen in den nächsten Jahren zusätzlich bis zu 1000 Arbeitsplätze.

Kriemhildstraße 7 liegt genau im Einzugsgebiet der Pendler, im Nahversorgungsbereich der Bewohner Herzograd-Süd und der Bewohner Langenhart. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Volksschule Langenhart (rund 200 Schüler), Brückenschule St. Valentin (rund 50 Schüler) und die IMS Langenhart (rund 300 Schüler) wie auch der Kindergarten Langenhart mit 5 Gruppen.



In unmittelbarer Nähe befinden sich ein BIPA und ein Penny mit entsprechender Infrastruktur und Frequenz – das Gebiet ist einem Fachmarktzentrum nicht unähnlich, liegt jedoch direkt im Siedlungsbereich.

Ansicht von Südost – Werkstraße Richtung Nord



Ansicht von Nord – Kriemhildstraße Richtung Südwest



Beschreibung Kriemhildstraße 7

Das Areal Kriemhildstraße 7 ist ein traditionelles wirtschaftlich genutztes Gebäude mit entsprechender Parkfläche (rund 25 Stellplätze in und um das Gelände) und Infrastruktur im Zentrum von Langenhart, dem Nibelungenviertel.

Auf Grund der langjährigen Präsenz der Firmen ist weiterhin von einer kontinuierlichen Frequenz auszugehen.





Ehemalige Tischlerei:

Firma IBA – Arbeitsschutzartikel und Firmenbekleidung in einem Nebengebäude

Firma EMAT – Schaltanlagenbau mit Zufahrt im Hof

Teilflächen werden privat vom Vermieter genutzt

Firma Energy Fitness mit Massage, Beauty etc. im 1. OG

EG neu zu vermieten und wurde über Jahre von der Firma REWE (vormals MONDO anschließend PENNY) gemietet. In den letzten rund 20 Jahren wurde eine Filiale der Firma EXMANCO inkl. Werkstätte betrieben.

Zu vermietende Fläche:

**Geschäftslokal im Erdgeschoß ca. 350m²
(in Absprache auch teilbar und nach Wunsch zu adaptieren)**





Anlieferung mit 3 Rolltoren ca. 150m²



Vor dem Rückbau waren im Anlieferungsbereich KFZ Hebebühnen installiert.

Optional sind Lagerflächen bis zu 260m² zusätzlich anzumieten

Kontaktadresse1:

Ernst Legat sen.

Kriemhildstraße 7

4300 St.Valentin

Mob.: +43 664 / 1054309

Mail: ernst.legat@gmx.at

Kontaktadresse2:

Ernst Legat jun.

Mitterweg 11

4300 St.Valentin

Mob.: +43 676 / 3017838

Mail: 0808eliba@gmail.com