Zwei großzügige Wohneinheiten in Perchtoldsdorf + Tiefgarage



Objektnummer: 8359/47

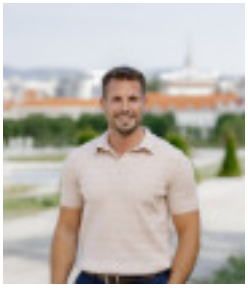
Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1800
Nutzfläche:	231,50 m²
Bürofläche:	231,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	800.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.455,72 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Heil

HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling

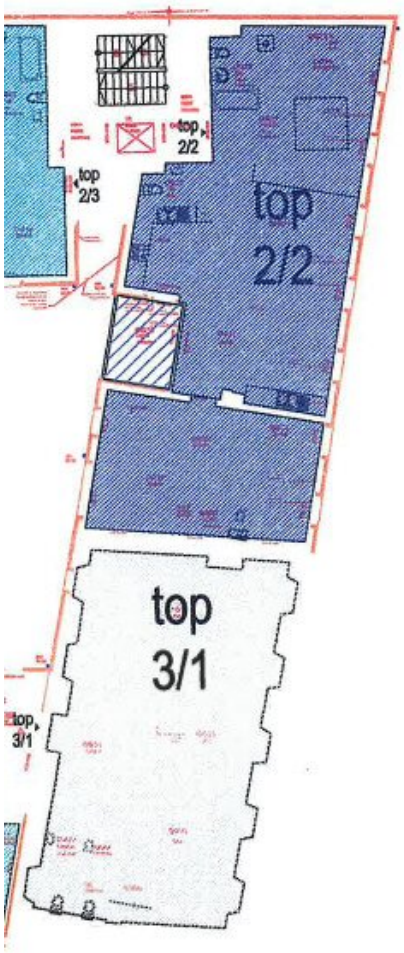
H +43 664 359 6 982

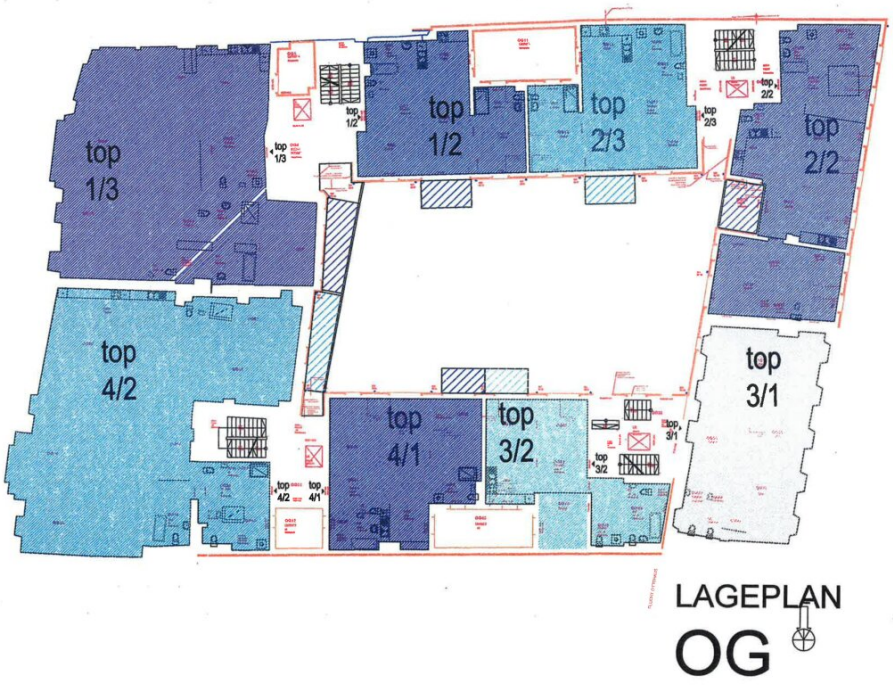
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.




HAPPY IMMO




top
2/2
top
2/3
top
2/2
top
3/1
top
3/1



LAGEPLAN
OG

ARCHITEKTIN
DI EVA FLEISCHER
2380 Perchtoldsdorf
Hochstrasse 31

LAGEPLAN

M 17

GRUNDRISS
OG


Neustiftgasse
1
2
Zimmer 18.11 m²
Parkett
KÜ 21.01 m²
Parkett
Zimmer 20.17 m²
Parkett
Zimmer 10.65 m²
Parkett
Gang 10.97 m²
Parkett
Zimmer 11.22 m²
Parkett
Zimmer 18.40 m²
Parkett
Zimmer 8.24 m²
Parkett
Zimmer 30.33 m²
Parkett
Zimmer 14.53 m²
Parkett
Zimmer 25.74 m²
Parkett

Objektbeschreibung

Baujahr: 1800

Kernsanierung: 2005

Denkmalschutz: Ja

Nutzung: Gewerblich

Vermietung: Unbefristet seit 2009

Rendite: 5%

Objektbeschreibung

Das Zinshaus wurde ursprünglich 1800 errichtet und 2005 umfassend kernsaniert, wobei der historische Charme des denkmalgeschützten Gebäudes erhalten blieb. Die Sanierung umfasste sämtliche wesentlichen Bauteile, inklusive Elektrik, Sanitär, Dach und Fassade, um moderne Standards und energetische Effizienz zu gewährleisten.

Raumaufteilung und Ausstattung

Diese vermietete Gewerbeeinheit zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- **Fläche:** 231 m²
- **Raumaufteilung:** 2 zusammen gelegte Wohneinheiten
- **Bodenbelag:** Hochwertiges Parkett/Fliesen
- **Sanitäranlagen:** Modern und hochwertig ausgestattet
- **Heizung:** Zentralheizung
- **Besonderheiten:** Balkon, Gemeinschafts-Garten und Teichanlage

Mietverhältnis

Die Einheit ist seit 2009 unbefristet an einen solventen Mieter vermietet, der den Standort sehr schätzt und langfristig gesichert ist. Die aktuelle Jahresnettomiete beträgt €40.800,-, was einer Rendite von 5% entspricht.

Standortvorteile

- **Infrastruktur:** Direkt am Marktplatz gelegen, bietet das Objekt eine hervorragende Sichtbarkeit und Zugang zu zahlreichen Geschäften, Restaurants und Dienstleistungsbetrieben.

- **Verkehrsanbindung:** Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie kurze Fahrzeiten nach Wien.

- **Freizeitmöglichkeiten:** Nahegelegene Weinberge, Wander- und Radwege, kulturelle Veranstaltungen und historische Sehenswürdigkeiten wie die Burg Perchtoldsdorf.

Highlight

Nicht nur der finanzstarke und treue Mieter bietet eine sichere Investition, bei geplanten Auszug des Mieters bietet sich Ihnen die Möglichkeit auf neuerliche Trennung der 2 Wohneinheiten, eine sichere Wertsteigerung durch den Erhalt 2 Eigentumswohnungen in BESTLAGE.

Fazit

Diese gewerblich genutzte Einheit in einem denkmalgeschützten, sanierten Zinshaus bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit einer stabilen Rendite von derzeit 5%. Die langjährige unbefristete Vermietung seit 2009 zeugt von der Attraktivität und Beständigkeit des Standortes. Der historische Charme, kombiniert mit moderner Ausstattung und erstklassiger Lage im Herzen von Perchtoldsdorf, machen dieses Objekt zu einer begehrten Kapitalanlage.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap