

**LUKRATIVE Gewerbehalle als Kapitalanlage - TOP Lage -  
voll vermietet!!! \*\*\* 6,13% Rendite \*\*\***



Gewerbehalle - Nordansicht

**Objektnummer: 7585/19569**

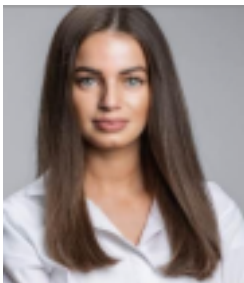
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien Gmbh & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2512 Tribuswinkel
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Lagerfläche:</b>	1.226,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,52
<b>Kaufpreis:</b>	1.985.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz

H +4366488221902

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

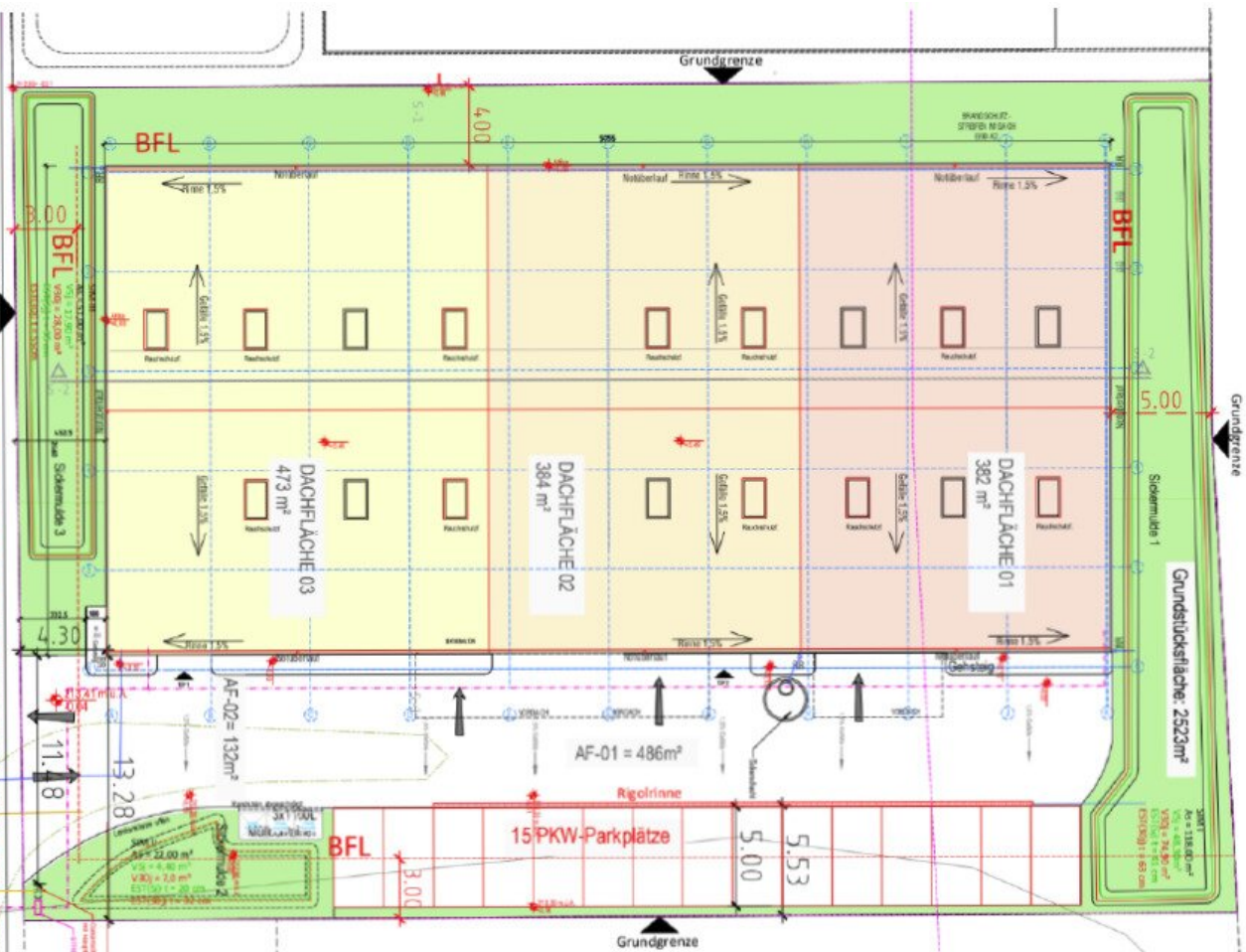








# Aufschließungsstraße/Privatstraße



## Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt eine exzellent situierte Gewerbeimmobilie, in ausgezeichneter Lage in Tribuswinkel, südlich von Wien. Die Liegenschaft erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von 2.523m<sup>2</sup>. Die Bestandsfläche beträgt 1.226m<sup>2</sup> und ist vollständig an etablierte Gewerbemietnehmer vermietet. Zusätzlich wird ein laufender Ertrag durch eine bestehende Photovoltaik-Anlage erzielt.

Die Immobilie liegt direkt an der Ebreichsdorfer Straße und nur wenige Fahrminuten von der A2 Südbahn entfernt - ein entscheidender Standortvorteil für Anleger. Das Umfeld ist geprägt von dynamischer Wirtschaftsentwicklung, gut ausgebauter Infrastruktur und wachsender Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Das Gewerbeobjekt bietet eine attraktive Kombination aus laufender Erträge, einer soliden Mietstruktur und hervorragender Lagequalität. Sie eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage für Investoren mit Fokus auf nachhaltige Erträge und solider Rendite. Die zusätzlich integrierte Photovoltaikanlage liefert nicht nur ökologische Vorteile, sondern auch einen jährlichen Zusatzertrag, der die Gesamrendite weiter optimiert.

### Highlights im Überblick:

- **Jahresnettomiete: € 121.668,72**
- zusätzliche PV-Erträge: € 1.000
- **Rendite von: 6,13%**
- voll vermietetes Gewerbeobjekt

- langfristiges Wertsteigerungspotenzial
- Top Infrastruktur & Verkehrsanbindung
- ausreichende Parkmöglichkeiten

Diese Liegenschaft vereint Stabilität, Rentabilität und Lagequalität auf überzeugende Weise. Sie bietet Investoren eine nachhaltige Kapitalanlage mit laufenden Einnahmen und einem zukunftssicheren Standort im südlichen Großraum. Die zusätzliche Photovoltaik-Anlage trägt nicht nur zu Ertragserweiterung bei, sondern unterstreicht auch den ökologischen Mehrwert des Objekts.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <2.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <500m

Post <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <500m

Straßenbahn <3.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap