

# **LAGERKOMPLEX MÖDLING – INVESTITION MIT RENTABILITÄT BIS 6,5%**



**Objektnummer: 6268/195**

**Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Lager
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Lagerfläche:</b>	5.447,30 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	928,70 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	5.950.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	942,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	5.420,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Für die Aussonderung des Lagergrundstücks berechnet die Gemeinde 3,5 % Gebühr.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Anton Iakovlev**

ImmoLöwin GmbH  
Haaderstraße 42  
2103 Langenzersdorf

H +4369910664010

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





## Objektbeschreibung

Gesamtfläche: 6.375 m<sup>2</sup>. Erwartete Rendite bis 6,5% p.a. gemäß Eigentümerkalkulationen auf Basis geplanter Mietverträge.

Objektdaten:

- Gesamtfläche: 6.375 m<sup>2</sup>
- Lagerfläche: 5.447 m<sup>2</sup>
- Bürofläche Erdgeschoss: 928 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: 811 m<sup>2</sup>
- Raumhöhe: 6 m
- Zentral begehbare Raumaufteilung

Gebäudestand:

- Baujahr: 1960
- Lagerflächen: betriebsbereit, keine Investitionen nötig
- Bürobereich: Umbau erforderlich für Standardbüro
- Grundstück: Volleigentum, keine Pacht, volle Risikokontrolle

Finanzstruktur:

- Kaufpreis: 5.950.000 €
- Erwartete Brutto-Rendite: bis 6,5% pro Jahr
- Erwerbsnebenkosten für Käufer:
  - Grunderwerbsteuer: 3,5%
  - Grundbucheintragung: 1,1%

- Rechtsberatung: 1–2% zzgl. 20% MwSt.
- Maklercourtage: 3% zzgl. 20% MwSt.
- Grundstücksteilung: 3,5%
- Gesamte Nebenkosten: ca. 12–14%

#### Investitionsvorteile:

- Sofortige Cashflow-Generierung durch geplante Mietverträge
- Strategische Lage: Autobahnanbindung, Nähe Flughafen und Stadtzentrum
- Geringer Verwaltungsaufwand bei Lagerobjekten
- Volleigentum eliminiert Pachtrisiken
- Stabile Mieterstruktur aus dem Logistikbereich
- Wertstabile Lage in Niederösterreich
- Portfolio-Diversifikation

#### Zu beachten:

- Mietverträge noch in Planung, keine bestehenden Verträge
- Grundstücksteilung erforderlich
- Energieausweis in Bearbeitung
- Generalsanierung Büro bei Standardnutzung erforderlich

#### Markteinschätzung:

Lagerflächen rund um Wien sind wegen E-Commerce-Wachstum und Logistik-Auslagerungen gefragt. Objekt bietet flexible Skalierungsmöglichkeiten durch zentrale Raumaufteilung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.