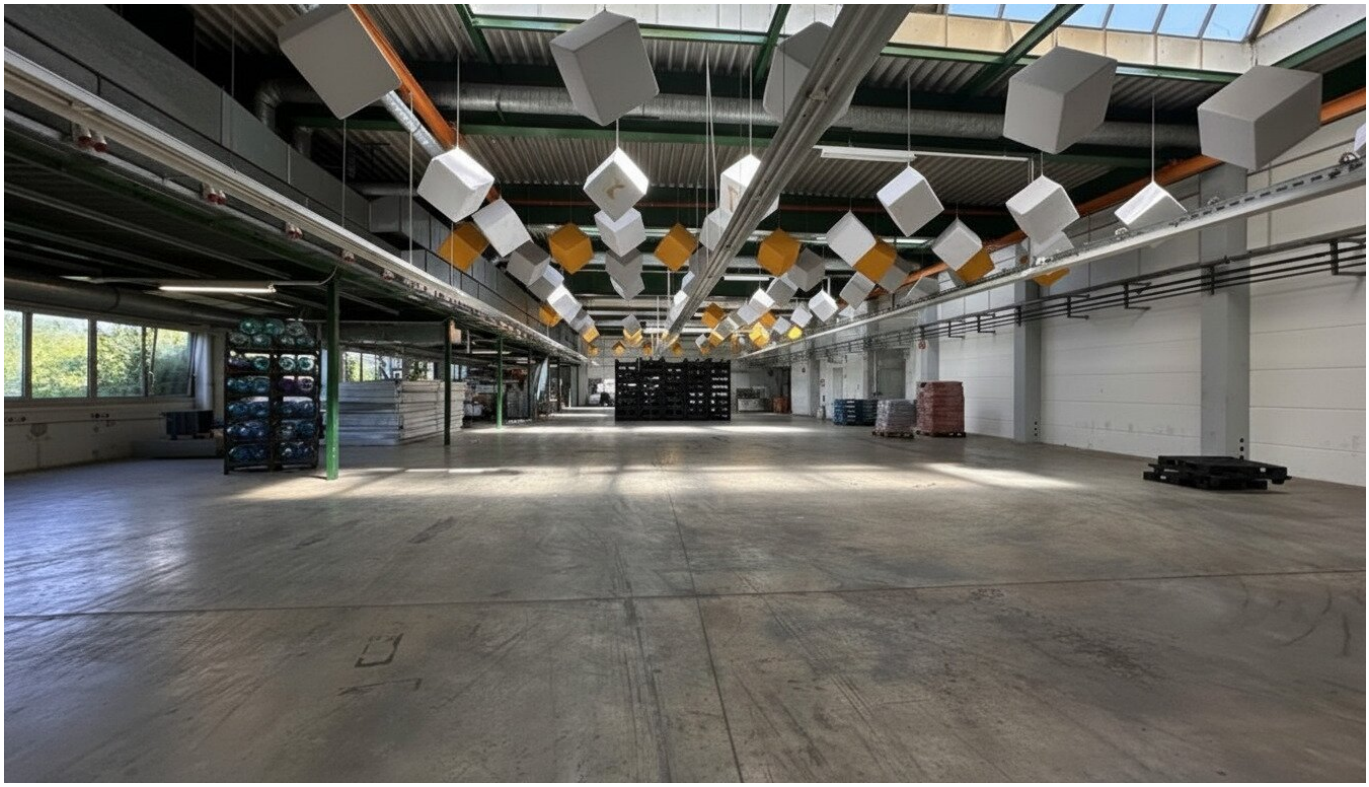
LAGERKOMPLEX MÖDLING – INVESTITION MIT RENTABILITÄT BIS 6,5%



Objektnummer: 6268/195

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Lager
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Lagerfläche:	5.447,30 m²
Bürofläche:	928,70 m²
Kaufpreis:	5.950.000,00 €
Kaufpreis / m²:	942,00 €
Betriebskosten:	5.420,00 €
Infos zu Preis:	

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

Ihr Ansprechpartner

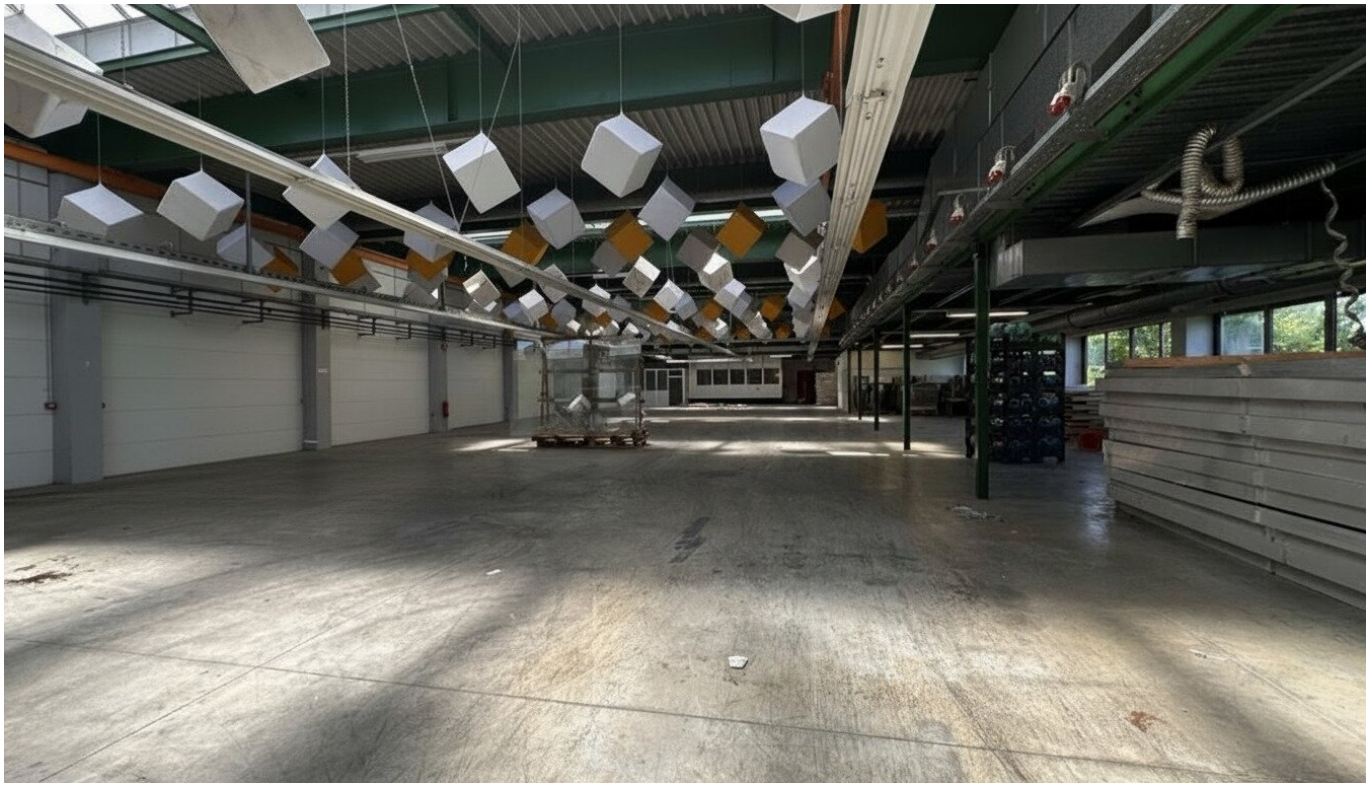


Mag. Anton Iakovlev

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

H +4369910664010

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











Objektbeschreibung

Gesamtfläche: 6.375 m². Erwartete Rendite bis 6,5% p.a. gemäß Eigentümerkalkulationen auf Basis geplanter Mietverträge.

Objektdaten:

- Gesamtfläche: 6.375 m²
- Lagerfläche: 5.447 m²
- Bürofläche Erdgeschoss: 928 m²
- Kellerfläche: 811 m²
- 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.