STOCKERAUER INVESTMENTPAKET - in zentraler Bestlage



Objektnummer: 3536

Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	322,77 m²
Nutzfläche:	1.040,72 m²
Gesamtfläche:	1.260,75 m²
Bürofläche:	717,95 m²
Kaufpreis:	2.650.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christian Klein

APS Immobilien GmbH
Naglergasse 9/17
1010 Wien

T +43 1 5872968
H +43 660 6660266

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



HERAUSRAGENDER MAKLER 2026

APS IMMOBILIEN GMBH

PROBLEME BEI DER FINANZIERUNG?
Unsere Experten machen Unmögliches möglich.

IMMY 2025 SILBER
Makler
APS Immobilien GmbH

TRANSPARENZ UND KOMPETENZ
50 JAHREN
SEIT BALD

IMMY 2024 SILBER
Makler
APS Immobilien GmbH




Rathaus Passage
FAIR SCHEN
FAIR HANDELN
FAIR KAUFEN
WELT LADEN


LAGER
EINGANG








BESTATTUNG FRITTUM


Top 21


Top 15




Top 17







Objektbeschreibung

Im Bezirk Korneuburg gelangt ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshauspaket zum Verkauf. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre klassische Bausubstanz sowie durch eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung. Die bestehende Mieterstruktur ist stabil und langfristig angelegt, was eine gut kalkulierbare Ertragsbasis sicherstellt. Der gepflegte, laufend instandgehaltene Zustand unterstreicht die Werthaltigkeit des Objekts. Zusätzlich eröffnet vorhandenes Entwicklungspotenzial die Möglichkeit, den Standort nachhaltig weiter aufzuwerten und die Ertragskraft künftig zu steigern.

Hard Facts im Überblick:

- Gesamtnutzfläche: ca. **1.260,75 m²**
    - Wohnfläche: ca. **322,8 m²** (davon ca. 80 m² Leerstand)
    - Büro- und Geschäftsflächen: ca. **717,9 m²** (davon ca. 170 m² Leerstand)
    - Rohdachboden: ca. **220 m²** (Potenzialfläche)
- **Jahresmietertrag:** ca. **€ 105.000,–** (für den Leerstand wurde eine Durchschnittsmiete angenommen, der Rohdachboden ist nicht berücksichtigt)
- **Kaufpreis: € 2.650.000,–**
- **Bruttorendite:** ca. **4 %**
- **Objektzustand:** laufend instandgehalten, wertbeständige Substanz
- **Entwicklungspotenzial:** Ertragssteigerung durch Adaptierungen bzw. Dachbodenausbau möglich
- **Lagequalität:** sehr gute innerstädtische Infrastruktur
- **Verkehrsanbindung:** gute regionale und überregionale Anbindung

Die nächsten Schritte zur Besichtigung:

2. Senden Sie uns eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Mailadresse, Telefonnummer).

4. Wir melden uns telefonisch bei Ihnen zwecks persönlicher Terminvereinbarung.

6. Sie bekommen die genauen Informationen und ein Besichtigungstermin kann vereinbart werden.

Unser Service endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare. Sowohl Sie als Käufer als auch die Immobilie selbst verdienen eine professionelle Abwicklung. Im Sinne dessen empfehlen wir die Beauftragung von **Mag. Severin Plattner** als Ihren Vertragserrichter, der – wie wir – auf höchstem Qualitätsniveau arbeitet und transparente sowie marktgerechte Konditionen gewährleistet.

If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten. Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kaufvereinbarung zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <8.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <500m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap