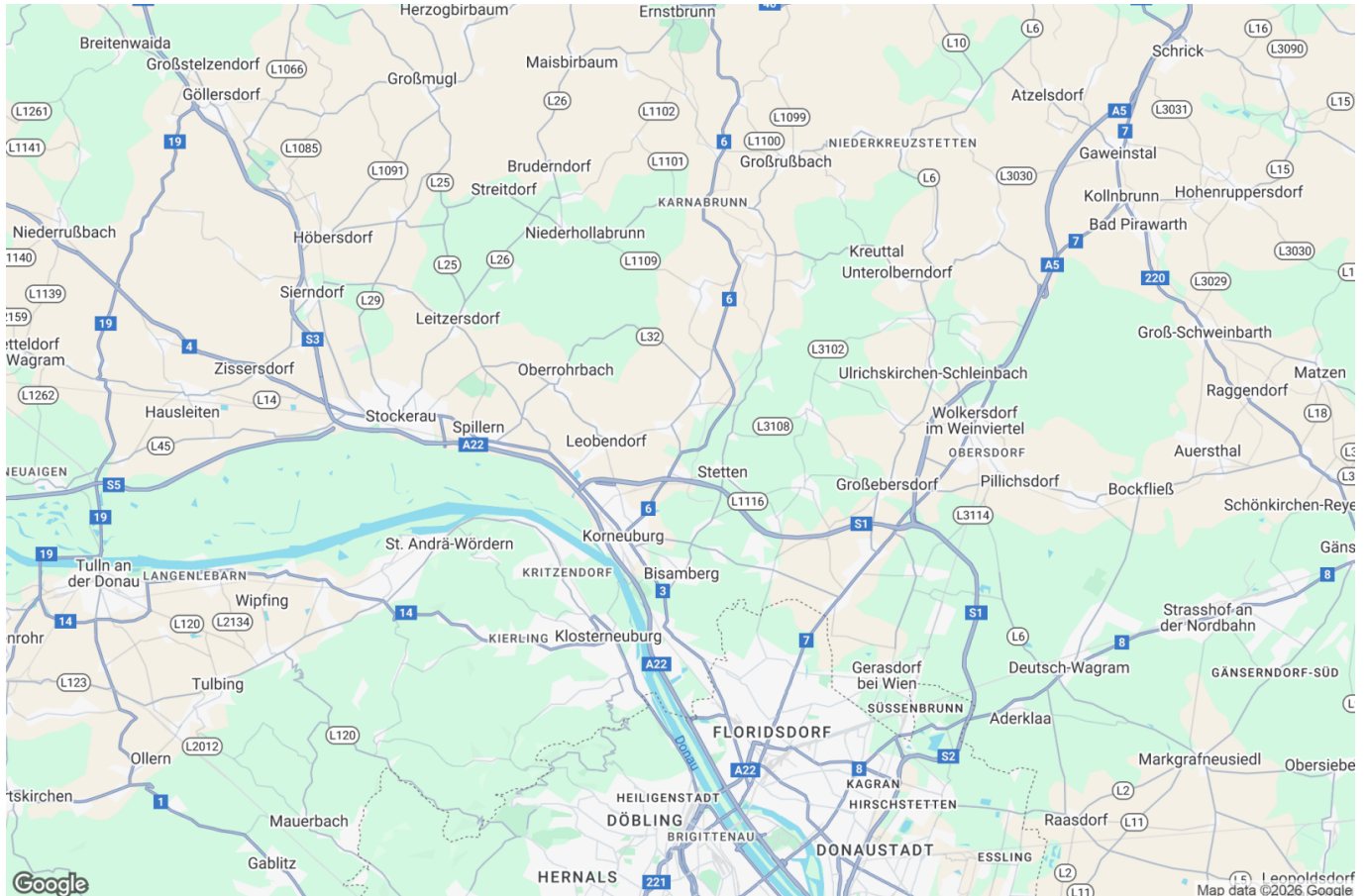


# Investmentpaket im Bezirk Korneuburg



**Objektnummer: 3536**

**Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	322,77 m²
<b>Nutzfläche:</b>	1.040,72 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	1.260,75 m²
<b>Bürofläche:</b>	717,95 m²
<b>Kaufpreis:</b>	2.650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



**APS** IMMOBILIEN  
GMBH

Probleme bei der Finanzierung?  
Unsere Experten machen Unmögliches möglich.



**IMMY 2023 GOLD**  
Makler  
APS Immobilien GmbH



**IMMY 2024 SILBER**  
Makler  
APS Immobilien GmbH

**övi** Österreichischer Verband  
der Immobilienwirtschaft | Mitglied  
www.oivi.at

WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER

**45**  
JAHREN

## 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 m<sup>2</sup>**
  - Wohnfläche: ca. **322,8 m<sup>2</sup>** (davon ca. 80 m<sup>2</sup> Leerstand)
  - Büro- und Geschäftsflächen: ca. **717,9 m<sup>2</sup>** (davon ca. 170 m<sup>2</sup> Leerstand)
  - Rohdachboden: ca. **220 m<sup>2</sup>** (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. Bei diesem persönlichen Termin unterschreiben Sie die Vertraulichkeitserklärung.
8. 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.

***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) - <https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap