

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	477,00 m ²
Nutzfläche:	1.455,00 m ²
Gesamtfläche:	1.455,00 m ²
Verkaufsfläche:	700,00 m ²
Terrassen:	2
Kaufpreis:	2.450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

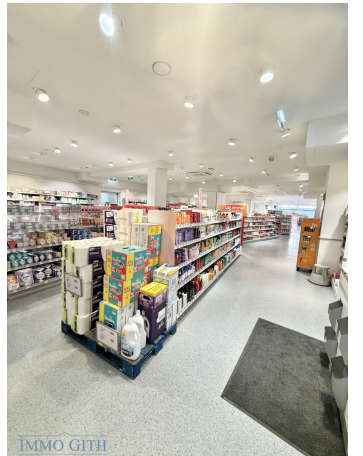


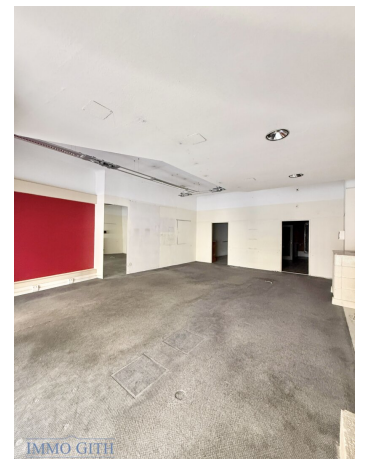
Roland Gith

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







IMMO GITH

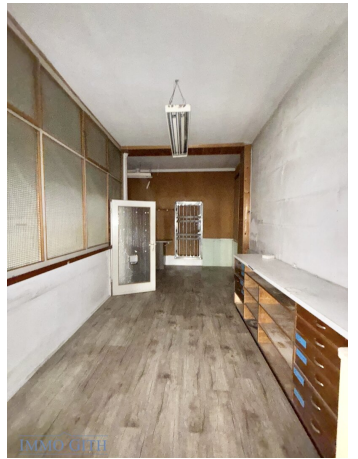


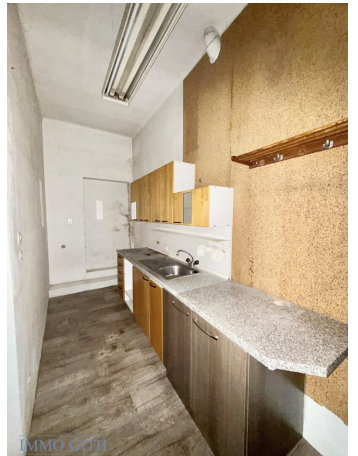
IMMO GITH



IMMO GITH





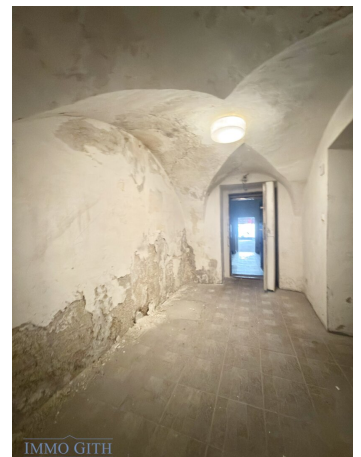




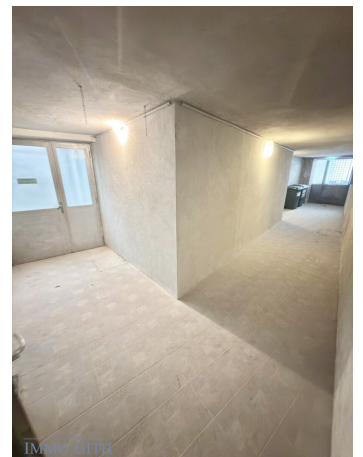
IMMO GITH

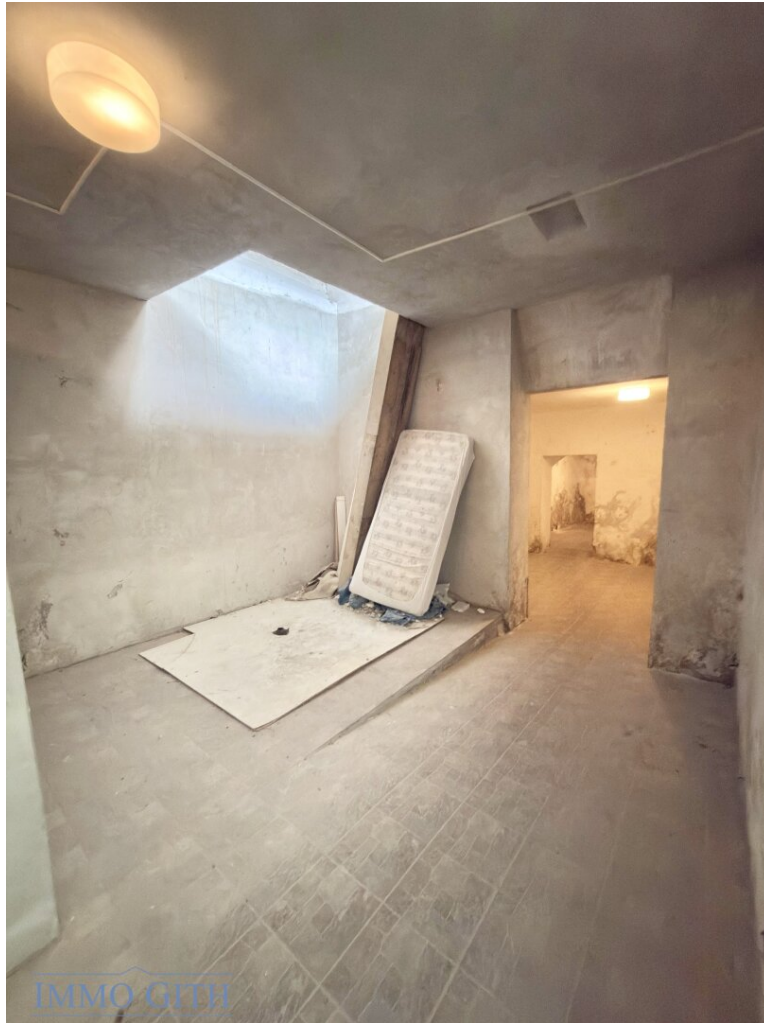


IMMO GITH



IMMO GITH





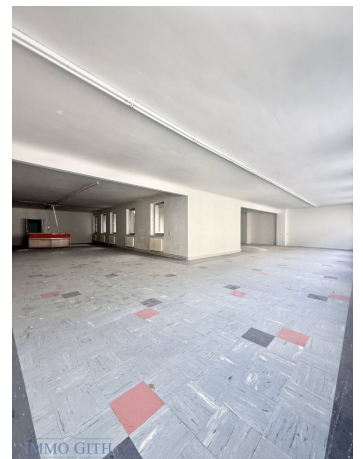
IMMO GITH

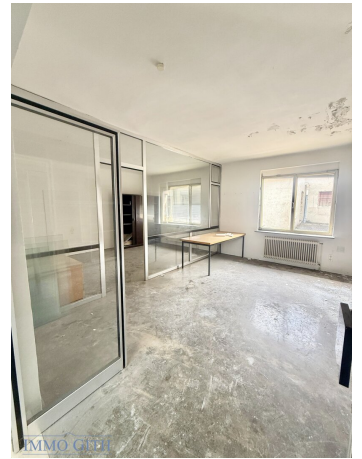


IMMO GITH



IMMO GITH





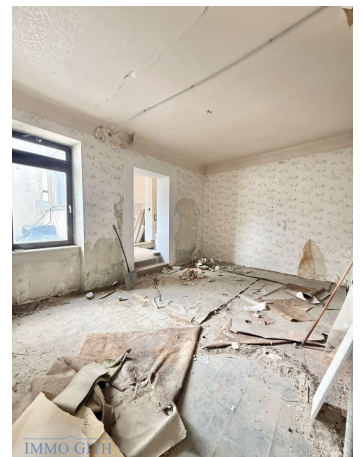




IMMO GITH

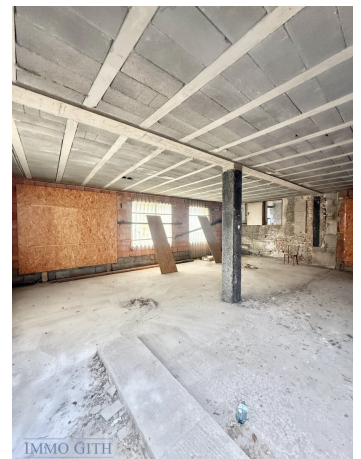


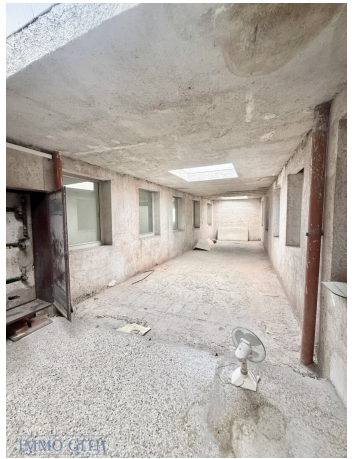
IMMO GITH



IMMO GITH











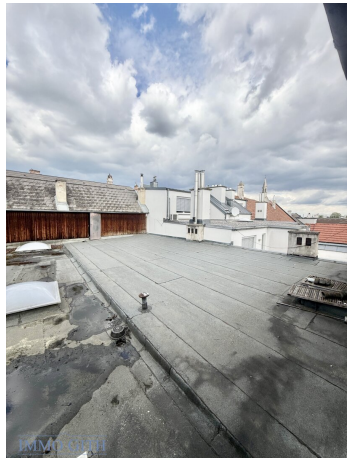
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH

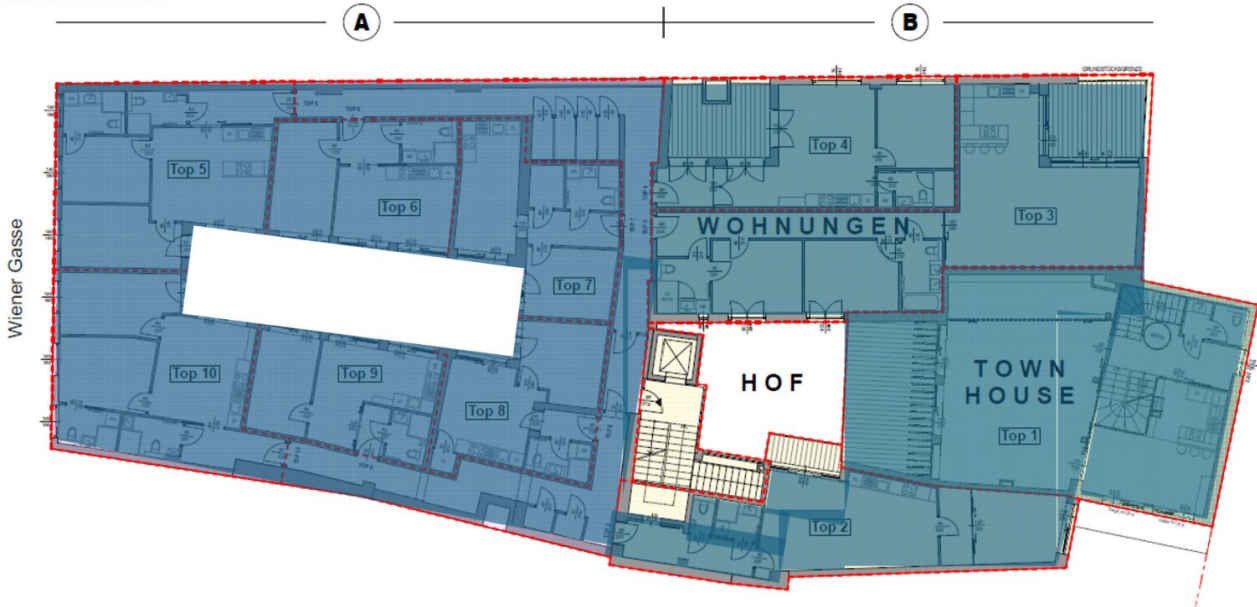






IMMO GITA

Erstellt auf Basis übergebener Einreichpläne.
Vorbehaltlich Änderungen aufgrund
von Naturaufnahme, technischer
Notwendigkeit oder behördlicher
Auflagen und Gesetzesnovellierungen.



Wohnnutzfläche
Bestand ca. 477 m²

IMMO GIPF OBERGESCHOSS SCHEMA M=1:150

BAU PRO REAL
Gesellschaft für Bauprojektentwicklung
und Realisierungs GmbH
Anschriße: Webgasse 29/1 Kontakt:
1060 Wien Tel.: +431 920 37 28
ATUG3743907 E-Mail: office@bauproreal.at
12.09.2023

Objektbeschreibung

ATTRAKTIVE ANLAGELIEGENSCHAFT MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL UND BAUBEWILLIGUNG IN ZENTRUMSLAGE VON PERCHTOLDSDORF ZU KAUFEN!

Diese interessante Liegenschaft in **2380 Perchtoldsdorf, Wiener Gasse 18** überzeugt durch ihre **zentrale Lage**, einen **attraktiven Bestandsmix** sowie bereits vorhandenes **Entwicklungs- und Ausbaupotenzial**.

Das Objekt bietet eine spannende Kombination aus **Bestand, teilweise leerstehenden Flächen** und einer bereits vorbereiteten Perspektive für die künftige Weiterentwicklung. Besonders attraktiv ist die Verbindung aus **laufender Vermietung** und **wertsteigerndem Potenzial**. Damit eröffnet sich hier eine interessante Gelegenheit für Investoren, Bestandhalter oder Entwickler.

Eckdaten:

- **Zinshaus / Anlageobjekt in zentraler Lage von Perchtoldsdorf**
- **Grundstücksfläche ca. 1.012 m²**
- **Gesamtnutzfläche laut Unterlagen ca. 1.455 m²**
- **Wohnnutzfläche Bestand ca. 477 m²**
- **6 bestandsfreie Wohnungen**
- **2 Geschäftslokale**
- **langfristig etablierter Mieter DM Drogerie Markt mit rund 610 m² (Mietvertrag wird bei Interesse gerne übermittelt)**
- **weiteres Geschäftslokal mit rund 90 m²**
- **Unterlagen für Umbau und Dachgeschosszubau vorhanden**
- **Baubeginnsanzeige vorhanden**

Die Liegenschaft

Die Liegenschaft bietet eine sehr interessante Ausgangsbasis für unterschiedliche Strategien: **Bestand halten, schrittweise entwickeln** oder das vorhandene **Ausbaupotenzial nutzen**.

Der aktuelle Bestand umfasst **Wohn- und Gewerbeflächen** und schafft dadurch eine attraktive Mischung aus Nutzungsmöglichkeiten. Ein Teil der Flächen ist bereits **bestandsfrei**, wodurch neue Konzepte und künftige Verwertungen flexibel umgesetzt werden können. Gleichzeitig besteht mit dem langjährig etablierten **dm-Standort** ein verlässlicher gewerblicher Bestand.

Die Lage

Perchtoldsdorf zählt zu den gefragten Standorten im südlichen Wiener Umland und überzeugt durch hohe Lebensqualität, einen charmanten Ortskern und eine sehr gute Infrastruktur.

Die **Wiener Gasse** gehört zu den zentralen Lagen des Ortes und verbindet eine gewachsene Umgebung mit guter Erreichbarkeit sowie der Nähe zu Nahversorgung, Gastronomie und den Einrichtungen des Ortszentrums.

Die Kosten

Der **Kaufpreis beträgt € 2.450.000,--** (lastenfrei)

Vermittlungshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und darauf, Ihnen diese spannende Liegenschaft persönlich präsentieren zu dürfen.

Roland Gith: 0676 / 938 14 29 oder **office@immo-gith.at**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap