

Historisches Investmentobjekt mit sicherem Cashflow & Umnutzungspotenzial



Objektnummer: 8230/235

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	1825
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	170,00 m ²
Gesamtfläche:	170,00 m ²
Bürofläche:	170,00 m ²
Zimmer:	7
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 183,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	499.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.935,29 €
Betriebskosten:	280,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Hartmann

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

T +436764834622
H +436764834622

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

min zur



Objektbeschreibung

Historischer Charakter. Solider Cashflow. Zukunftspotenzial.

Mitten im Zentrum von Bruck an der Leitha eröffnet sich eine seltene Gelegenheit für Anleger mit Weitblick:

Dieses repräsentative Investmentobjekt vereint langfristige Ertragssicherheit mit außergewöhnlichem

Entwicklungspotenzial.

Seit über 25 Jahren ist in den Räumlichkeiten im eine etablierte Kanzlei untergebracht, die mittlerweile erfolgreich

in zweiter Generation geführt wird. Der unbefristete Mietvertrag sorgt gemeinsam mit dem wertgesicherten

Mietzins für stabile und planbare Einnahmen – zuletzt indexangepasst im März 2025.

Die großzügige Einheit im 1. Obergeschoss überzeugt jedoch nicht nur als nachhaltiges Renditeobjekt: Dank

bereits vorgesehener Parifizierung eröffnet sich zusätzlich attraktives Zukunftspotenzial. Eine spätere Umnutzung

in hochwertigen Wohnraum ist ausdrücklich möglich, ebenso die unkomplizierte Teilung in zwei großzügige Drei-

Zimmer-Wohnungen.

Besonders attraktiv für Investoren: Die Umstellung der Zentralheizung auf Fernwärme erfolgt bereits auf Kosten

des Verkäufers – ein nachhaltiger Mehrwert ohne zusätzliche Investition.

Ein seltenes Gesamtpaket aus historischem Ambiente, stabilem Bestandsertrag und langfristiger

Entwicklungsoption.

Aus Rücksicht auf die Diskretion des laufenden Kanzleibetriebs wird auf die Veröffentlichung von

Innenaufnahmen verzichtet. Gerne präsentieren wir Ihnen die Räumlichkeiten im Rahmen einer persönlichen

Besichtigung.

Highlights

- zentrale Lage in Bruck an der Leitha
- seit über 25 Jahren erfolgreich vermietete Kanzleifläche
- unbefristeter Mietvertrag
- wertgesicherter Nettomietzins (Indexanpassung März 2025)
- Jahresnettoertrag: € 24.087,12
- attraktive Rendite von 4,83 %
- ca. 166,69 m² Nutzfläche + Abstellraum im EG
- Parifizierung in Vorbereitung
- spätere Wohnnutzung möglich
- Teilung in zwei 3-Zimmer-Wohnungen gut realisierbar
- Fernwärme-Umstellung auf Kosten des Verkäufers
- langfristiges Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap