

## Einkaufszentrum in Velenje



**Objektnummer: 1793/288**

**Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Bürogebäude
<b>Land:</b>	Slowenien
<b>PLZ/Ort:</b>	3320 Velenje
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Nutzfläche:</b>	4.140,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	93,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	4.300.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.038,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

154.800,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Christoph Friedmann**

OVB Allfinanzvermittlungs GmbH  
Sironastraße 4/1/C  
5071 Wals b. Salzburg

T +43 660 616 77 23

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













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt das Einkaufszentrum Nova Center Velenje, welches im südlichen Stadtzentrum unweit der Saleska Cesta, einer wichtigen innerstädtischen Verkehrsachse, liegt. Es handelt sich bei diesem Angebot um einen Share-Deal - Eintragungsgebühren und Grunderwerbsteuern fallen daher nicht an.

Das Center Nova in Velenje verfügt über 4.140 m<sup>2</sup> Fläche auf drei Ebenen (EG, 1.OG, 2.OG) und wurde 2005 errichtet. In den Jahren 2020 bis 2023 wurde das Gebäude teilsaniert und die Geschäftsflächen den Bedürfnissen der Mieter angepasst.

Das Einkaufszentrum ist derzeit zu rund 95 % vermietet, die größten Mieter sind DM, Tedi und NKD. Das Gebäude umfasst Geschäftslokale, einen Bürobereich mit Terrasse sowie einen Gastronomiebereich mit Terrasse. Zurzeit sind 18 Unternehmen Mieter im Einkaufszentrum. 15 Mietverträge sind wertgesichert.

Ein neuer Mietvertrag mit einem neuen Mieter wurde für die nächsten 7 Jahre unterzeichnet.

Die Mieteinnahmen im 1. Quartal 2026 lagen bei rund 28.000 € monatlich, das entspricht derzeit einer attraktiven jährlichen Rendite von rund 8%.

Die Mieten liegen zwischen 8 und 15 €/m<sup>2</sup>.

Die Stadt Velenje ist mit rund 33.000 Einwohnern ein bedeutendes regionales Zentrum in der Savinjska Region im nördlichen Bereich von Slowenien und ist rund 75 km von Ljubljana entfernt. Die Stadt weist eine gut ausgebaute Infrastruktur, eine kompakte urbane Struktur und eine hohe Arbeitsplatzdichte auf. In Velenje befindet sich auch das Headquarter von Gorenje. Weiters ist Velenje eines der größten Ausbildungszentren Sloweniens mit vier Berufsschulen, einem Gymnasium und einer Fachoberschule.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.