ATTRAKTIVE ANLAGELIEGENSCHAFT MIT ENTWICKLUNGS- UND AUSBAUPOTENZIAL IN ZENTRUMSLAGE VON PERCHTOLDSDORF ZU KAUFEN!



Objektnummer: 338618794

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.455,00 m²
Gesamtfläche:	1.455,00 m²
Verkaufsfläche:	700,00 m²
Terrassen:	2
Kaufpreis:	1.950.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

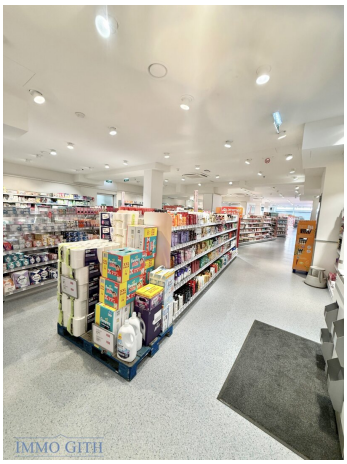
IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

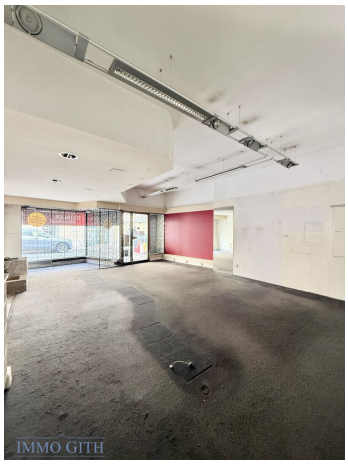
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

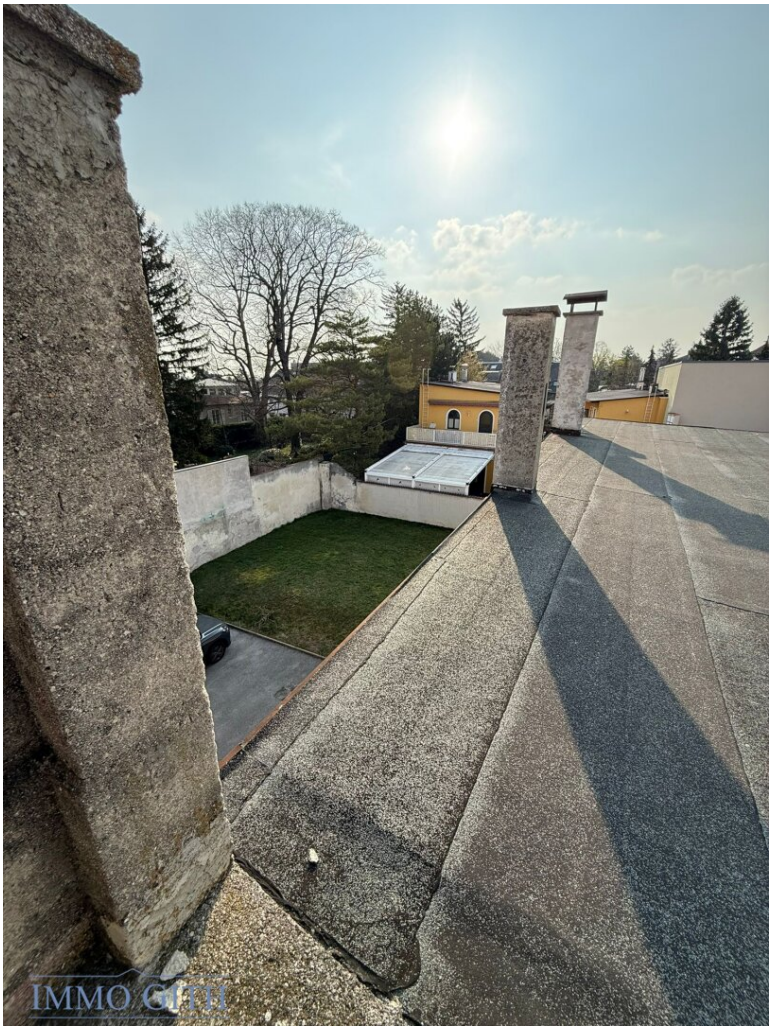

IMMO GITH


IMMO GITH

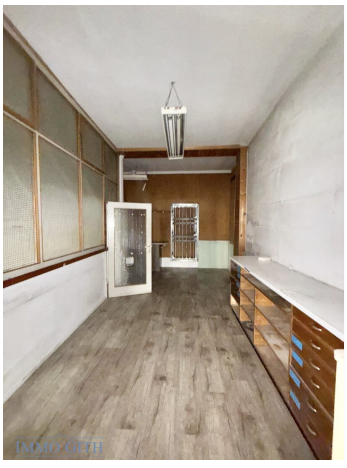







IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

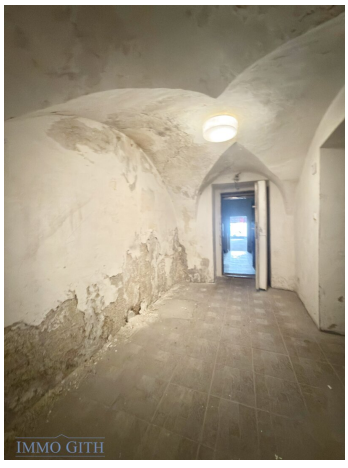

IMMO GITH


IMMO GITH

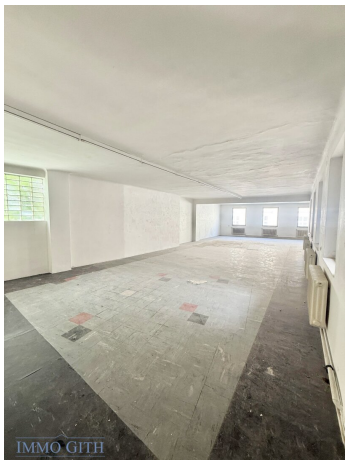

IMMO GITH


IMMO 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 GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

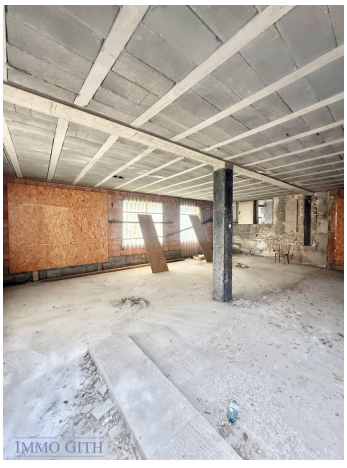

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH




IMMO GITH


IMMO GETH


IMMO GETH


IMMO GETH





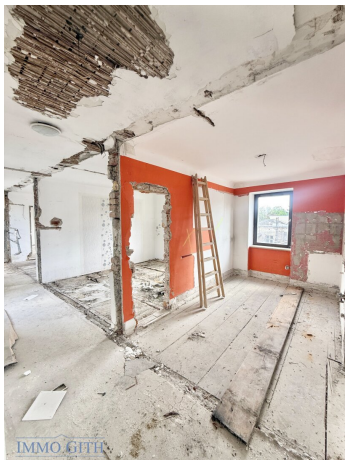



IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

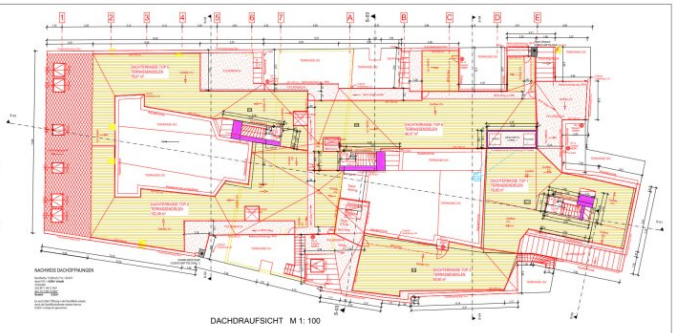





IMMO GITH



DACHGESCHOSS M 1: 100



DACHDRAUFSICHT M 1: 100



OBERGESCHOSS M 1: 100

Stellplatzberechnung PKW - WOHNEN

Anzahl Bestandswohnungen: 6
Anzahl Wohnungen Neu: 6
(ab der zweiten Wohnung 2 Stellplätze pro Wohnung)

Stellplätze erforderlich: 0
Stellplätze vorhanden: 0

Stellplatzberechnung Fahrrad

Anzahl Bestandswohnungen: 6
Anzahl Wohnungen Neu: 6
(pro Wohnungen 2 Stellplätze)

Stellplätze erforderlich: 12
Stellplätze vorhanden: 0

Errichtung Spielplatz

Da das Wohnhaus um 5 Wohnungen erweitert wird, ist die Herstellung eines privaten Spielplatzes lt. NÖ-BO §56 (1) nicht erforderlich.

Stellplatzberechnung PKW - GEWERBE

Flächen ermittelt nach Verwaltungsgutachten 21.06.219

TOPBEZEICHNUNG	ÄNDERUNG	m² ALT	m² NEU	DIFFERENZ
EG				
GEWERBEEINHEIT 1		306,10 m²	248,73 m²	- 57,37 m²
GEWERBEEINHEIT 2				- 26,00 m²
	GESAMT NEUE VERKAUFSFLÄCHE			- 83,37 m²

Ein Stellplatz je 50m² Verkaufsfläche -> KEIN STELLPLATZ ERFORDERLICH

TOPBEZEICHNUNG	ÄNDERUNG	m² ALT	m² NEU	DIFFERENZ
LOKAL				
LOKAL 1 (TOP B1)		251,04 m²	251,04 m²	0,00 m²
BÜRO 2 (TOP B2)		56,38 m²	56,38 m²	0,00 m²
	GESAMT NEUE BERUFLICHE			0,00 m²

Ein Stellplatz je 40m² Nutzfläche -> KEIN STELLPLATZ ERFORDERLICH



SCHNITT EE M 1: 100

ANMERKUNGEN:

GEN.N.ANGEFÜHRTEN MASSSTAB. DIESE SIND DIE EINZIGEN ANWENDUNGEN. NACHWEIS ÜBER DEN ARBEITSPLATZ
ÜBER DIE ÖRTLICHEN VERHÄLTNISSE SIND VOR BEGINN DER ARBEITEN ZU ÜBERPRÜFEN. ALLE ABWEICHUNGEN
SIND DEM TRAGWERKSPLANER UNVERZÜGLICH BEKANNT ZU GEBEN. FEHLENDE, UNDE.D. ANGABEN SIND ALS FEHLER
ANZUSEHEN. DIE ANGABEN AUF DIESEN PLÄNEN SIND OHNE GEWÄHR. HANDSCHRIFTLICHE ANMERKUNGEN SIND
NICHT ZU BEACHTEN. MAßE SIND IMMER IN MM UND GESCHOSSHÖHEN IN M ANGEGEBEN.

ANRAINERVERZEICHNIS





LAGEPLAN 1:500

t|hechn
ARCHITEKTUR ZT GMBH

EINREICHPLAN

DACHGESCHOSSZUBAU, UMBAU UND HAUSSANIERUNG
2380 Perchtoldsdorf, Wiener Gasse 19 EZ 164, GST.NR. 493, KG. 19121 Perchtoldsdorf

BAUHERR
Cathi Tania Kirnbauer - ZACHERMÜHLENZUG GMBH
Wiedner Hauptstraße 63/1, 1040 Wien

PLANVERFASSER
DI Arch. Dr. Gerhard Hofer
Staatlich befugter und
beeideter Architekt
der Zivilverfassung der
Hauptstadt ARCHITEKTUR GmbH
Wiedner Hauptstraße 63/1, 1040 Wien

BAUHERR
Cathi Tania Kirnbauer - ZACHERMÜHLENZUG GMBH
Wiedner Hauptstraße 63/1, 1040 Wien

GRUNDBUCHAUSZUG
BPWP Fries Immobilien Projektgesellschaft GmbH
Neubaugasse 8-10
1070 Wien

BEHÖRDE

BAUTAG	SPAZIEN	BAUM	UMBAUMO GELÄNDE
BÄRLICH	STAHLBETON	BLAU	SPRENKT LÄNDER
BRAUN (BEIGE)	BETON	HELLBEZUGSFARBEN	KANAL

PLANINHALT: GRUNDRISSE, LAGEPLAN, SCHNITT 03

MAßSTAB:	PLANNR.:
1:100, 1:500, 1:400	2021-03-01
GEZ./ PLANGR.:	FORM:
1 / A 0 (1:50 0)	A B C D

WIEN, DEZEMBER 2020

IMMO GITH

ERDGESCHOSS M 1: 100

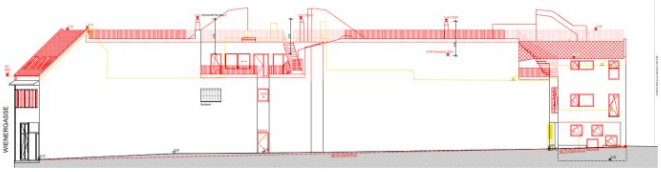


ANSICHT NORD M 1:100

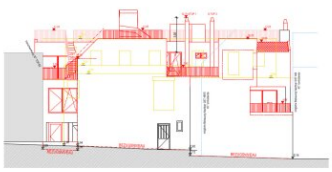


ANSICHT WEST / WIENERGASSE M 1:100





ANSICHT SÜD M 1:100



ANSICHT OST M 1:100



SCHNITT 01 M 1:100



ANSICHT INNENHOF SÜD M 1:100



ANSICHT INNENHOF WEST M 1:100





SCHNITT 04 M 1:100



ANSICHT INNENHOF SÜD M 1:100



ANSICHT INNENHOF OST M 1:100

t|hechn
ARCHITEKTUR

EINREICHPLAN

DACHGESCHOSSZUBAU, UMBAU UND HAUSSANIERUNG
2380 Perchtoldsdorf, Wiener Gasse 18 EZ 164, GST.NR. 403, KG. 19121 Perchtoldsdorf

BAUHERR:

PLANVERFASSER:

BEHÖRDE:

PLANINHALT: SCHNITTE, ANSICHTEN
BAUTEILAUFBAUTEN

MASSSTAB: 1:100, 1:1

PLANNR.: 2021-03-02

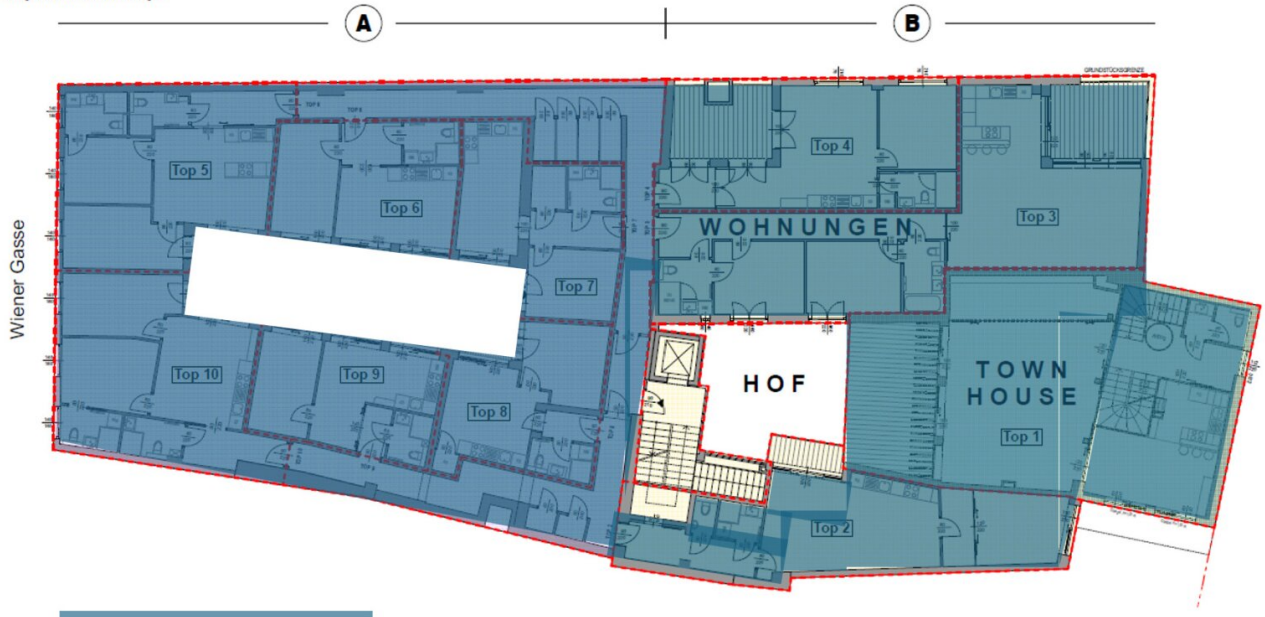
DEZ / PLANGR.: 1/4, 1/8 & 0,08 fill

FORM: A B C D

WIEN, DEZEMBER 2020

IMMO GITH

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



Wohnnutzfläche
Bestand ca. 477 m²

OBERGESCHOSS SCHEMA M=1:150

12.09.2023

BAU PRO REAL
Gesellschaft für Bauprojektentwicklung und Realisierungs GmbH
Anschrift: Webgasse 29/1, 1060 Wien, ATU63743907
Kontakt: Tel.: +431 920 37 28, E-Mail: office@bauproreal.at

IMMO GIPH

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, Bestandshalter 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 € 1.950.000,--** (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 <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap