

NEU! Renditestarkes Gewerbeobjekt in Top-Lage bei Wien



Objektnummer: 1741/119

Eine Immobilie von Tietze Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Kledering
Nutzfläche:	2.522,00 m ²
Kaufpreis:	3.960.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.308,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

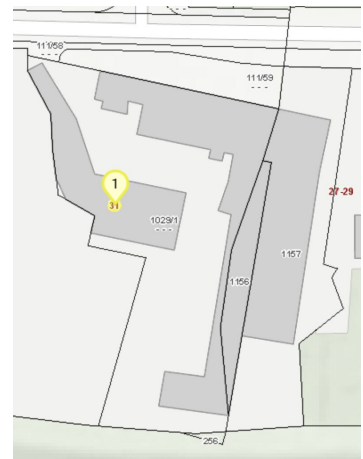


Christoph Tietze

Tietze Immobilien
Stachegasse 18 / 2 / 5
1120 Wien

T +43 676 403 77 67

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



Objektbeschreibung

Stabiles Renditeobjekt !

Die gegenständliche Liegenschaft stellt eine attraktive Kapitalanlage mit einem breit gefächerten Nutzungsmix dar. Das Objekt umfasst **Büroflächen, Lagerflächen, eine Halle, eine Werkstatt, zwei Wohneinheiten sowie mehrere Außenstellplätze für PKW** und bietet dadurch eine solide Grundlage für nachhaltige Mieterträge.

Bis auf eine der beiden Wohneinheiten ist die gesamte Liegenschaft vermietet.

Die bestehenden Mietverhältnisse zeichnen sich durch **zuverlässige und langjährige Mieter** aus, die ihre Mietzahlungen stets pünktlich leisten. Dadurch bietet das Objekt einen stabilen Cashflow und eine hohe Planungssicherheit für Investoren.

Die Liegenschaft befindet sich insgesamt in einem **dem Baualter entsprechenden Zustand** und verfügt über weiteres Potenzial zur Wertsteigerung durch zukünftige Modernisierungs- oder Optimierungsmaßnahmen.

Insgesamt handelt es sich um ein vielseitig nutzbares Gewerbeobjekt in ausgezeichneter Lage an der Wiener Stadtgrenze, das durch seinen hohen Vermietungsstand, den ausgewogenen Nutzungsmix und die zuverlässige Mieterstruktur eine interessante Investitionsmöglichkeit darstellt.

KP: EUR 1.308/m²

Jahres Nettomietzins: EUR 172.715,00 - mit Potential der leerstehenden Wohnung **Jahres Nettomietzins EUR 190.115,00**

Nutzfläche: 2.522 m²

Asset Deal oder auch Share Deal möglich !

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap