

Anlegerhit! Büro/Geschäft/Wohnhaus RENDITE rund 11%:



Objektnummer: 2671

Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2432 Schwadorf
Wohnfläche:	1.192,00 m ²
Nutzfläche:	1.448,00 m ²
Bürofläche:	731,00 m ²
Zimmer:	11,50
Stellplätze:	18
Keller:	347,00 m ²
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Hansy

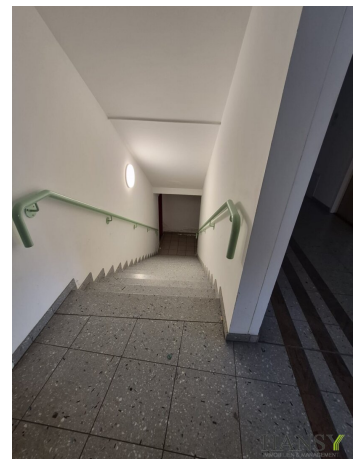
Hansy GmbH
Sauerhofstraße 10
2500 Baden

T +43 664 4232494
H +43 664 4232494

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









Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Büro / Geschäfts-Wohnhaus in Schwadorf präsentiert sich als solide Bestandsimmobilie mit attraktiver Mischnutzung und gutem Ertrag. Das Gebäude wurde ursprünglich als Einfamilien Haus geplant und kurz danach zu einer Gewerbe Immobilie weiter ausgebaut.

Obwohl dieses Objekt außerhalb Wiens liegt, ist es als sehr gutes Anlageobjekt zu sehen.

Das Objekt befindet sich in einem sehr guten, tadellosen Zustand, erbaut in den 1980er und 1990er Jahren, zuletzt 2021 neugestaltet.

Die Ausstattung ist gepflegt, die Grundrisse effizient geschnitten und der Nutzungsmix ermöglicht eine stabile und breit diversifizierte Einnahmestruktur. Durch seine Größe, Struktur und Lage eignet sich das Objekt besonders gut zur langfristigen Vermietung sowie als solide Anlageimmobilie mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Die Bauklasse ist nicht ausgenützt und man kann es auch noch vergrößern.

Zurzeit ist es vermietet, der Mieter bezahlt € 16.000,-- monatlich / € 192.000,--im

Jahr.

Die Verträge sind befristet auf 5 Jahre!

Einheitenübersicht

11 Einheiten

- Ideal als Büro auch als Mietwohnungen, Serviced Apartments, Mitarbeiterunterkünfte

7 Lager

2 Garagen

20 Autoabstellplätze

Fazit zur Lage: Die Lage in Schwadorf verbindet Ruhe, Grün, Wohnqualität und gleichzeitig gute Erreichbarkeit — ideal für eine langfristige Nutzung als Investment oder nach 5 Jahren zur Selbstnutzung.

Ideal für ...

- Investoren, die Rendite suchen ein gemischtes Portfolio Gewerbe, Lager und Wohnung übernehmen möchten.
- Selbstnutzer, die Wohnen + Garten + Geschäftslokal (z. B. Home-Office, kleines Gewerbe, Praxis, Agentur) kombinieren möchten.
- Menschen, die flexibel wohnen wollen — kleine Apartments, großzügiges Wohnen oder Gewerbe unter einem Dach.
- Kapitalanleger mit Interesse an stabilen Mieteinnahmen durch gewerbliche vermietung.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie mich gleich an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit mir. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <3.000m

Arzt <6.500m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <5.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap