4, 29 % Rendite + Leerstand! Bestandsobjekt mit enormen Entwicklungspotential in Top-Gewerbelage!



Ansicht Rückseite (vom Nachbarn aus)

Objektnummer: 6653/1070

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Nutzfläche:	688,53 m²
Kaufpreis:	1.970.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Philip Scheriau

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27 / 5
1010 Wien

H + 43 664 518 45 22

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


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO


DELL EMC
CONFIDO

Objektbeschreibung

Auf der Liegenschaft befindet sich ein in den **1980er-Jahren errichtetes** und laufend **adaptiertes Betriebsgebäude in Massivbauweise**. Das Objekt erstreckt sich über ein **Erd- sowie ein Obergeschoß** und ist nicht unterkellert. Im **Erdgeschoß befinden sich zwei gewerblich genutzte Einheiten (Geschäfts lokale),** während das **Obergeschoß überwiegend als Bürofläche** genutzt wird. Die Erschließung der Büroeinheiten erfolgt über eine überdachte Außenstiege, die Zufahrt direkt über die Traviatagasse. Auf dem Grundstück **stehen mehrere Kfz-Stellplätze** sowie großzügige Rangierflächen zur Verfügung, was insbesondere für gewerbliche Nutzungen **einen wesentlichen Mehrwert darstellt.** Das Gebäude verfügt über eine **solide und funktionale Ausstattung** mit sämtlichen **wesentlichen Anschlüssen (Strom, Wasser, Gas, Kanal und Telekommunikation)** sowie über eine Gaszentralheizung und teilweise Klimatisierung.

Von **11 Einheiten wurden derzeit 5 befristet (teilw. mit Pauschalmiete)** und **1 unbefristet vermietet,** die restlichen **5 Einheiten stehen leer.**

Die monatlichen Einnahmen betragen somit **€ 7.821,58 netto.**

Unter Berücksichtigung der angenommenen Vollvermietung ergibt sich somit ein **potenzieller monatlicher Hauptmietzins von rund EUR 9.871,58 netto**. Nach Abzug der Betriebskosten (Annahme Vermietung OG nur mit Pauschalmieten) in Höhe von derzeit EUR 616,00 sowie geschätzter Stromkosten von rund EUR 150,00 verbleibt ein kalkulatorischer Hauptmietzins von rund EUR **9.105,58 netto pro Monat.**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne eine detaillierte Aufstellung.

Entwicklungspotential:

Für die Liegenschaft lag **bereits eine baubehördlich genehmigte Projektplanung** zur umfassenden Erweiterung des Bestandes vor. **Vorgesehen war die Aufstockung** des bestehenden Gebäudes um zusätzliche Büroflächen sowie die Errichtung eines mehrgeschoßigen Lagergebäudes im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft. Im Zuge dieser Planung hätte eine **zusätzliche Nutzfläche von rund 788,58 m²** realisiert werden können, wodurch sich die **Gesamtnutzfläche** nach Zu-, Um- und Ausbau **auf rund 1.440 m²** erhöhen würde. Neben **zusätzlichen Büroflächen im Dachgeschoß** waren **moderne Lagerflächen** über mehrere Ebenen sowie weitere **Kfz-Stellplätze vorgesehen.** Die Erschließung sollte über ein innenliegendes Stiegenhaus samt Aufzug erfolgen und damit eine zeitgemäße sowie effiziente Nutzung gewährleisten.

Die ursprüngliche Baubewilligung ist zwischenzeitlich abgelaufen.

Mit der bestehenden Planung liegt jedoch eine fundierte Grundlage für eine neuerliche Einreichung vor. Das Projekt verdeutlicht das erhebliche Nachverdichtungs- und Ausbaupotenzial der Liegenschaft und bietet eine attraktive Basis für eine zukünftige Weiterentwicklung.

Dadurch **eröffnet sich ein interessantes Value-Add-Potenzial** für I**nvestoren und Entwickler,** die **zusätzliche Flächen schaffen und die Liegenschaft nachhaltig aufwerte**n möchten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap