

Vollvermietetes Anlageobjekt in Groß-Enzersdorf - Pension mit 19 Zimmern & 3 Geschäftslokalen



Objektnummer: 8717

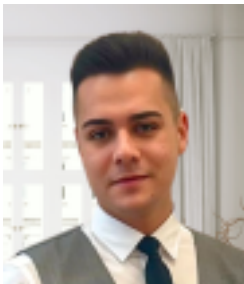
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	996,58 m ²
Keller:	337,73 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	995.000,00 €
Heizkosten:	1.750,00 €
Sonstige Kosten:	640,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kevin Krammer

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 517 71

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













Objektbeschreibung

Vollvermietetes Anlageobjekt in Groß-Enzersdorf – Pension mit 19 Zimmern & 3 Geschäftslokalen

Attraktive Investmentmöglichkeit mit laufenden Mieteinnahmen und vielseitiger Nutzung

Zum Verkauf gelangt eine interessante Anlageimmobilie in 2301 Groß-Enzersdorf. Die Liegenschaft vereint einen Beherbergungsbetrieb mit 19

Gästezimmern, drei Geschäftslokalen, einer Mitarbeiterwohnung sowie großzügigen Keller- und Nebenflächen unter einem Dach.

Besonders interessant für Anleger: Das Objekt ist derzeit vollständig vermietet und erwirtschaftete im Jahr 2025 Mieteinnahmen von rund € 104.365,—.

Die im Jahr 1991 errichtete Liegenschaft befindet sich auf einem Grundstück von ca. 662 m² und verfügt über eine beeindruckende Gesamtnutzfläche von ca. 996,58 m².

Der Beherbergungsbereich umfasst insgesamt 19 Gästezimmer, aufgeteilt in 10 Doppelzimmer und 8 Einzelzimmer. Ein weiteres Zimmer bietet Renovierungs- und Gestaltungspotenzial.

Ergänzt wird der Pensionsbetrieb durch eine Mitarbeiterwohnung, wodurch eine Unterbringungsmöglichkeit für Personal direkt im Objekt vorhanden ist.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Immobilie sind die drei Geschäftslokale. Dadurch verteilen sich die laufenden Erträge auf unterschiedliche Nutzungsbereiche und nicht ausschließlich auf den Beherbergungsbetrieb.

Großzügige Kellerflächen von ca. 337,73 m² bieten zusätzliche Lager-, Technik- und Nebenflächen. Eine Garage bietet Platz für ca. 4–5 Fahrzeuge.

Die wichtigsten Eckdaten:

* Kaufpreis: € 995.000,—

* Mieteinnahmen 2025: ca. €104.365,—

* Rechnerische Bruttorendite: ca. 10,49 %

* Grundstücksfläche: ca. 662 m²

* Gesamtnutzfläche: ca. 996,58 m²

- * Baujahr: 1991
- * 19 Gästezimmer
- * davon 10 Doppelzimmer und 8 Einzelzimmer
- * 1 Zimmer mit Renovierungs- und Gestaltungspotenzial
- * 3 Geschäftslokale
- * 1 Mitarbeiterwohnung
- * Kellerfläche: ca. 337,73 m²
- * Garage für ca. 4–5 PKW
- * aktuell vollständig vermietet

Lage

Die Liegenschaft befindet sich an der Groß-Enzersdorfer Hauptstraße in 2301 Groß-Enzersdorf, unmittelbar im östlichen Wiener Umland.

Groß-Enzersdorf grenzt direkt an den 22. Wiener Gemeindebezirk und verbindet die Nähe zur Bundeshauptstadt mit der Infrastruktur einer eigenständigen Stadtgemeinde.

Die Lage bietet insbesondere für einen Beherbergungsbetrieb sowie die vorhandenen Geschäftsflächen interessante Voraussetzungen.

Durch die Kombination aus Pension, Geschäftsflächen, Mitarbeiterwohnung und umfangreichen Nebenflächen präsentiert sich die Liegenschaft als vielseitiges Anlageobjekt mit bereits bestehender Vermietung.

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.