



Inserat ID: 148246

erstellt am : 05.05.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 3200000€

Straße:

2320 Schwechat

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Peter Lasek

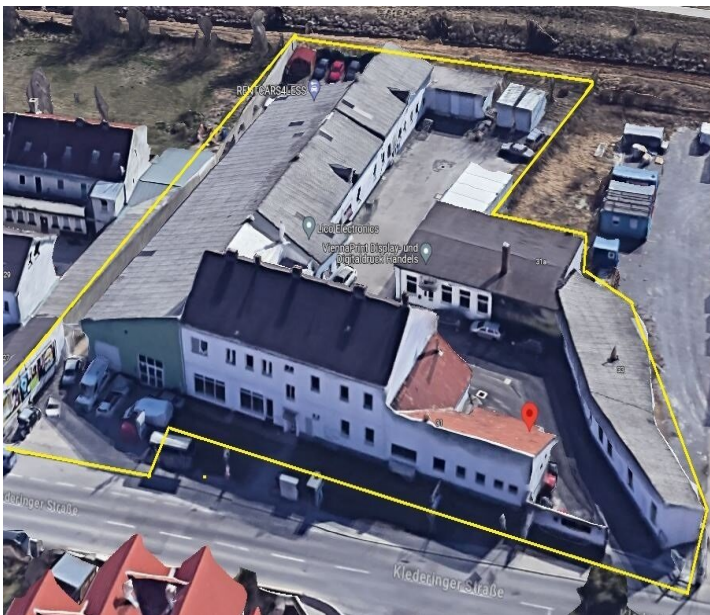
Tel:

peter.lasek@gelas.at

Nutzfläche: 2296m<sup>2</sup>

Grundfläche: 4304m<sup>2</sup>

**KP ? 1.393,-/m<sup>2</sup> ZINSHAUS GRENZE WIEN | ? 216.440  
Jahresertrag | 6,76 % Rendite | 2.296 m<sup>2</sup> NFL + rd. 700  
m<sup>2</sup> vermietete Freiflächen**



Diese Liegenschaft ist ein Wohn- und Geschäftshaus und ein sehr interessantes Anlageobjekt mit weiterem Steigerungspotential und befindet sich 900 m nach der südlichen Stadtgrenze von Wien.

Grundstücksfläche: 4.304 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 2.296 m<sup>2</sup> Baukörper bestehend aus Wohnungen, Betriebsobjekten, Produktionsstätten,

Büros, Lagerflächen

Zusätzlich gibt es noch rd. 700 m<sup>2</sup> Freiflächen die ebenfalls vermietet sind.

Eine sofort beziehbare Wohnung steht momentan leer (siehe Inserat in unserer Homepage), wird aber demnächst wieder vermietet sein. Kann aber zur Zeit noch auf Wunsch bestandsfrei übergeben werden.

Daher ab 1.4.2026 laufend ? 216.440,- Jahresertrag = 6,76 % Rendite

Guter Erhaltungszustand, Hausgaszentralheizung, viele langjährige ordentliche Mieter

Kaufpreis: ? 3.200.000,- geldlastenfrei

Share Deal möglich

Fordern Sie unverbindlich unser ausführliches, nicht veröffentlichtes Expose an.

Für allfällige Fragen oder für eine Besichtigung steht Ihnen Herr Peter Lasek unter 0676 5060039 zur Verfügung - auch Samstags oder Sonntags. Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Kaufvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES VOR- UND ZUNAMENS (Firma) UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN**

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.

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

&lt;2.500m Apotheke &lt;1.500m Klinik &lt;3.000m Krankenhaus

&lt;8.500m Kinder &lt; Schulen Schule &lt;1.500m Kindergarten

&lt;1.000m Universität &lt;6.000m Höhere Schule

&lt;7.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.500m Bäckerei

&lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;2.500m Sonstige Geldautomat &lt;2.500m Bank

&lt;2.500m Post &lt;1.500m Polizei &lt;2.500m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn

&lt;4.000m Straßenbahn &lt;2.000m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss

&lt;1.000m Flughafen &lt;9.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 4304m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 2296m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 3200000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Lasek

E-Mail: peter.lasek@gelas.at