

Inserat ID: 175993 erstellt am: 01.10.2025

Objekttyp: 36

Vermarktungsart:Kauf

Gesamtkosten:5950000€

Straße:

2351 Wiener Neudorf

Niederösterreich Österreich

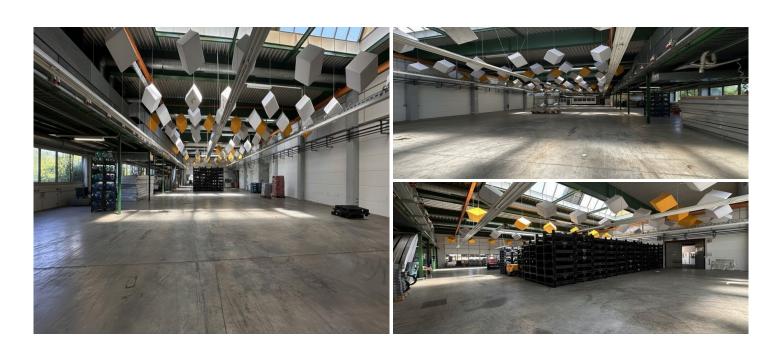
Kontaktinformationen:

Anton lakovlev

Tel: +4369910664010

iakovleva@immoloewin.com

LAGERKOMPLEX MÖDLING? INVESTITION MIT RENTABILITÄT BIS 6,5%



Gesamtfläche: 6.375 m². Erwartete Rendite bis 6,5% p.a. gemäß Eigentümerkalkulationen auf Basis geplanter Mietverträge.

Objektdaten:

Gesamtfläche: 6.375 m²

Lagerfläche: 5.447 m²

Bürofläche Erdgeschoss: 928 m² Kellerfläche: 811 m² Raumhöhe: 6 m Zentral begehbare Raumaufteilung Gebäudestand: Baujahr: 1960 Lagerflächen: betriebsbereit, keine Investitionen nötig Bürobereich: Umbau erforderlich für Standardbüro Grundstück: Volleigentum, keine Pacht, volle Risikokontrolle Finanzstruktur: Kaufpreis: 5.950.000 ? Erwartete Brutto-Rendite: bis 6,5% pro Jahr Erwerbsnebenkosten für Käufer: Grunderwerbsteuer: 3,5% Grundbucheintragung: 1,1% Rechtsberatung: 1?2% zzgl. 20% MwSt. Maklercourtage: 3% zzgl. 20% MwSt. Grundstücksteilung: 3,5%

Gesamte Nebenkosten: ca. 12?14%
Investitionsvorteile:
Sofortige Cashflow-Generierung durch geplante Mietverträge
Strategische Lage: Autobahnanbindung, Nähe Flughafen und Stadtzentrum
Geringer Verwaltungsaufwand bei Lagerobjekten
Volleigentum eliminiert Pachtrisiken
Stabile Mieterstruktur aus dem Logistikbereich
Wertstabile Lage in Niederösterreich
Portfolio-Diversifikation
Zu beachten:
Mietverträge noch in Planung, keine bestehenden Verträge
Grundstücksteilung erforderlich
Energieausweis in Bearbeitung
Generalsanierung Büro bei Standardnutzung erforderlich
Markteinschätzung:Lagerflächen rund um Wien sind wegen E-Commerce-Wachstum und Logistik-Auslagerungen gefragt. Objekt hietet flexible Skalierungsmöglichkeiten durch zentrale

Logistik-Auslagerungen gefragt. Objekt bietet flexible Skalierungsmöglichkeiten durch zentrale Raumaufteilung.

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.



Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Preisinformationen

Kaufpreis: 5950000€ Nebenkosten: 5420€

Kontaktinformationen

Vorname: Anton

Nachname: lakovlev Tel:: +4369910664010

E-Mail: iakovleva@immoloewin.com