

Inserat ID: 175993

erstellt am : 01.10.2025

Objekttyp: 36

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 59.500.000 €

Straße:

2351 Wiener Neudorf

Niederösterreich Österreich

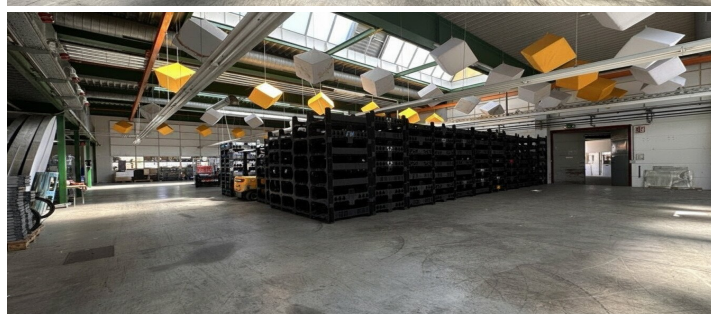
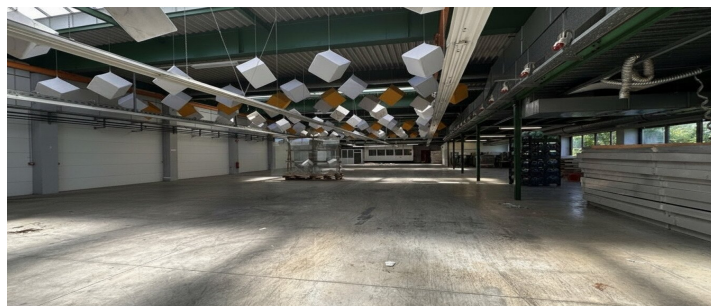
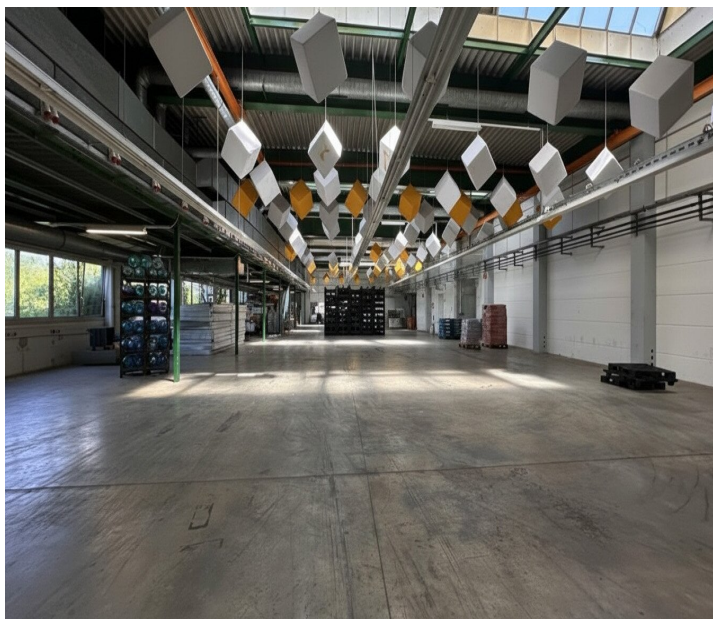
Kontaktinformationen:

Anton Iakovlev

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 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. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Preisinformationen

Kaufpreis: 5950000€

Nebenkosten: 5420€

Kontaktinformationen

Vorname: Anton

Nachname: Iakovlev

Tel.: +4369910664010

E-Mail: iakovleva@immoloewin.com