

9,1% Rendite! Apartmenthaus mit 16 Apartments, Nähe Flughafen Wien



Objektnummer: 4709

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Hotels
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Himberg
Baujahr:	2009
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	630,07 m²
Nutzfläche:	892,00 m²
Stellplätze:	16
Heizwärmebedarf:	C 74,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	2.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aleksandar Mihajlovic

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84
H +43 660 6525500
F +43 1 512 14 84

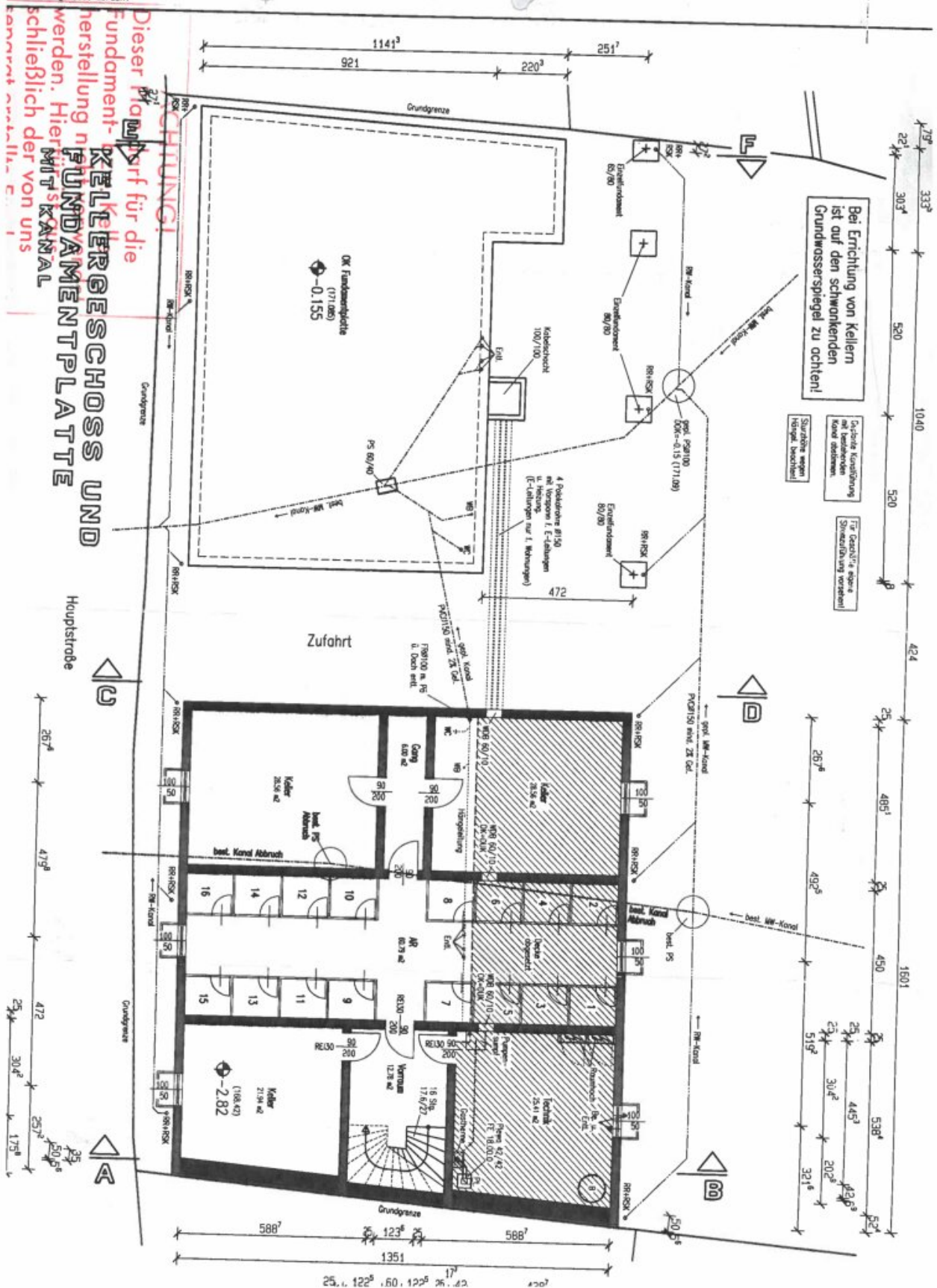




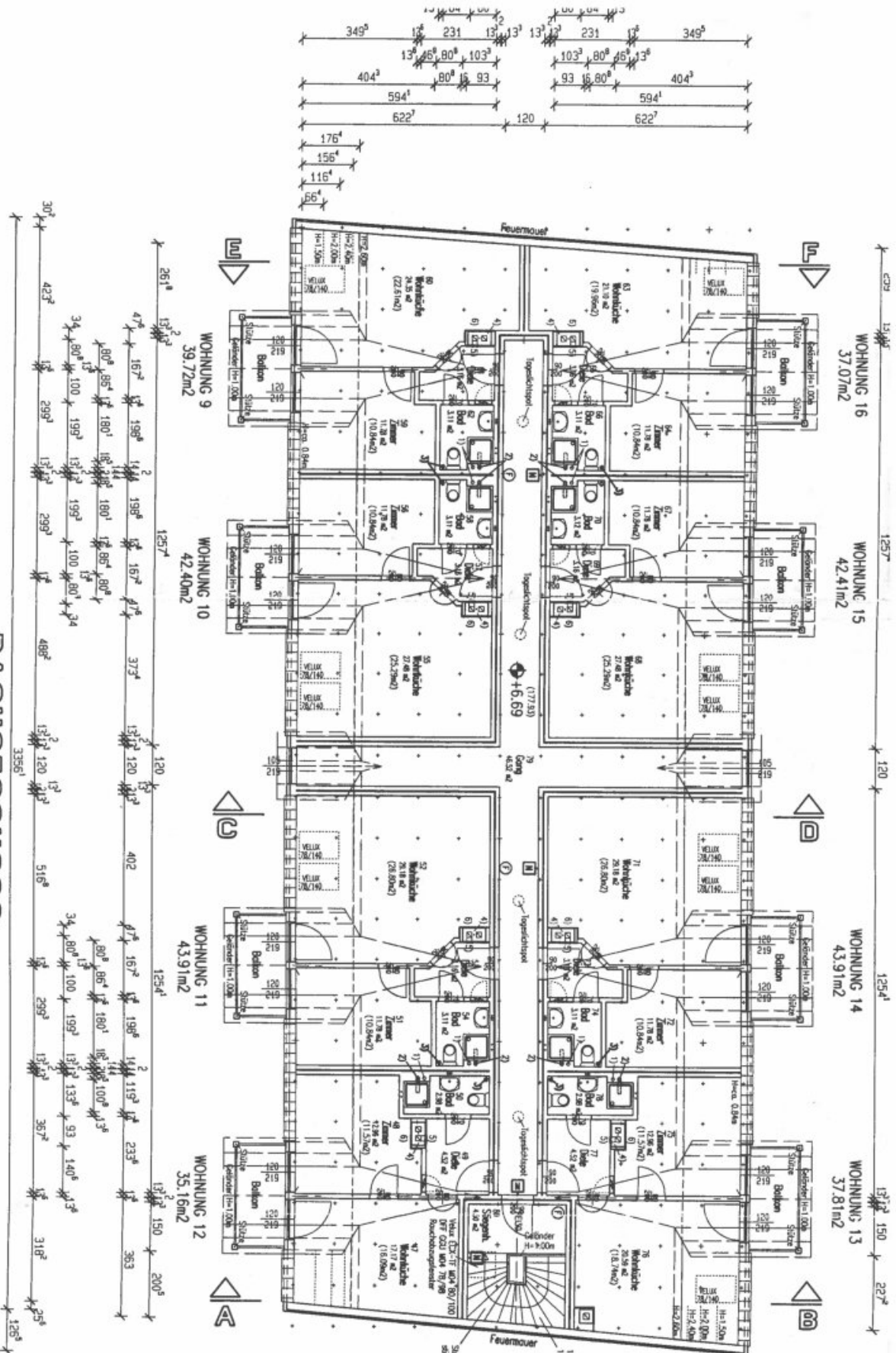




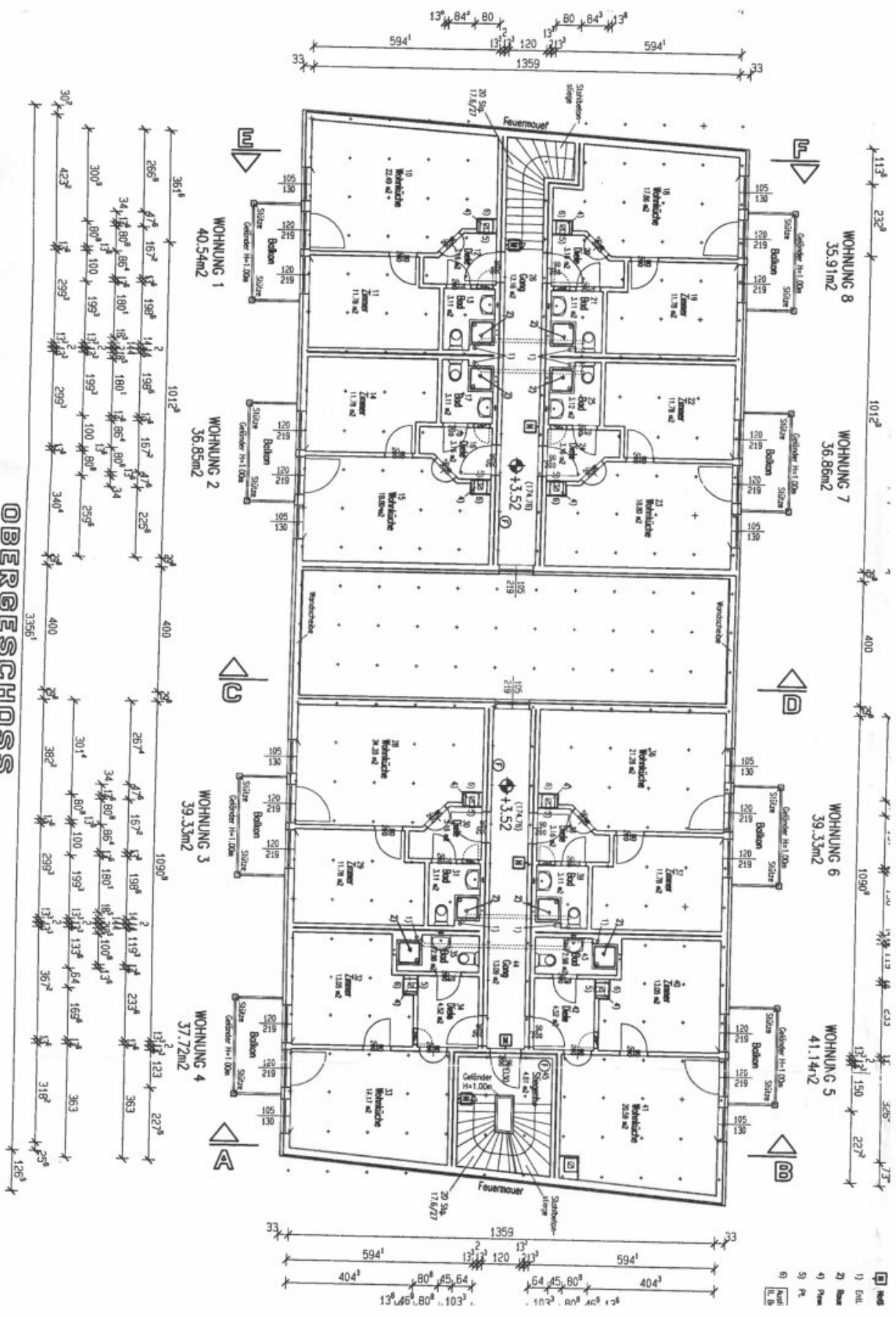
Dieser Kanal ist für die Fundament- und Kellerherstellung nützlich zu werden. Hierfür ist ausschließlich der von uns



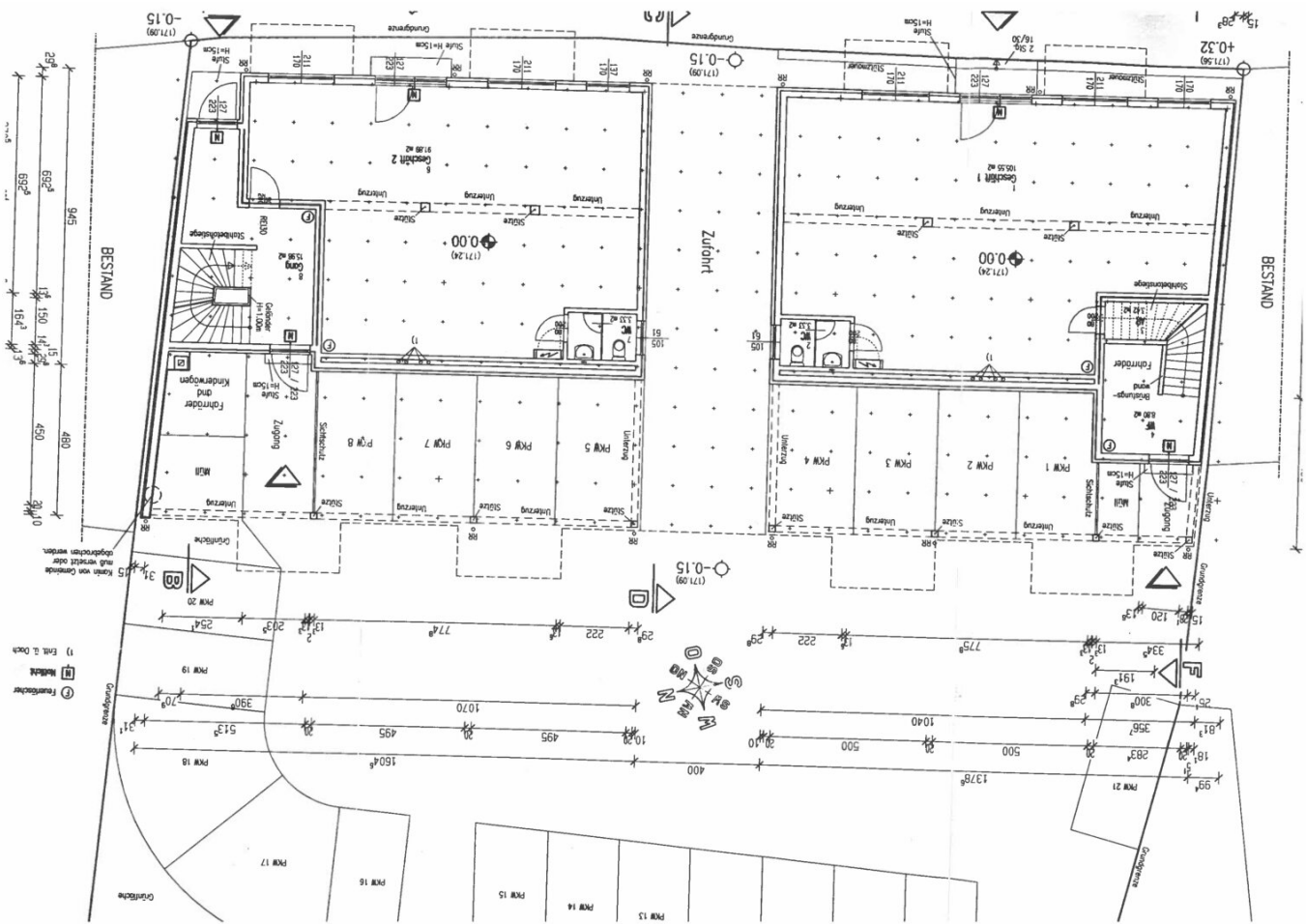
DACHGESCHOSS



OBERGEESCHOSS



- 1) Balk
- 2) Boden
- 3) Feuer
- 4) Stuhl
- 5) Feuer
- 6) Stuhl
- 7) Feuer
- 8) Stuhl
- 9) Feuer
- 10) Stuhl
- 11) Feuer
- 12) Stuhl
- 13) Feuer
- 14) Stuhl
- 15) Feuer
- 16) Stuhl
- 17) Feuer
- 18) Stuhl
- 19) Feuer
- 20) Stuhl
- 21) Feuer
- 22) Stuhl
- 23) Feuer
- 24) Stuhl
- 25) Feuer
- 26) Stuhl
- 27) Feuer
- 28) Stuhl
- 29) Feuer
- 30) Stuhl
- 31) Feuer
- 32) Stuhl
- 33) Feuer
- 34) Stuhl
- 35) Feuer
- 36) Stuhl
- 37) Feuer
- 38) Stuhl
- 39) Feuer
- 40) Stuhl
- 41) Feuer
- 42) Stuhl
- 43) Feuer
- 44) Stuhl
- 45) Feuer
- 46) Stuhl
- 47) Feuer
- 48) Stuhl
- 49) Feuer
- 50) Stuhl
- 51) Feuer
- 52) Stuhl
- 53) Feuer
- 54) Stuhl
- 55) Feuer
- 56) Stuhl
- 57) Feuer
- 58) Stuhl
- 59) Feuer
- 60) Stuhl
- 61) Feuer
- 62) Stuhl
- 63) Feuer
- 64) Stuhl
- 65) Feuer
- 66) Stuhl
- 67) Feuer
- 68) Stuhl
- 69) Feuer
- 70) Stuhl
- 71) Feuer
- 72) Stuhl
- 73) Feuer
- 74) Stuhl
- 75) Feuer
- 76) Stuhl
- 77) Feuer
- 78) Stuhl
- 79) Feuer
- 80) Stuhl
- 81) Feuer
- 82) Stuhl
- 83) Feuer
- 84) Stuhl
- 85) Feuer
- 86) Stuhl
- 87) Feuer
- 88) Stuhl
- 89) Feuer
- 90) Stuhl
- 91) Feuer
- 92) Stuhl
- 93) Feuer
- 94) Stuhl
- 95) Feuer
- 96) Stuhl
- 97) Feuer
- 98) Stuhl
- 99) Feuer
- 100) Stuhl



1) Feuertür
2) Feuertür
3) Feuertür
4) Feuertür
5) Feuertür
6) Feuertür
7) Feuertür
8) Feuertür
9) Feuertür
10) Feuertür
11) Feuertür
12) Feuertür
13) Feuertür
14) Feuertür
15) Feuertür
16) Feuertür
17) Feuertür
18) Feuertür
19) Feuertür
20) Feuertür
21) Feuertür
22) Feuertür
23) Feuertür
24) Feuertür
25) Feuertür
26) Feuertür
27) Feuertür
28) Feuertür
29) Feuertür
30) Feuertür
31) Feuertür
32) Feuertür
33) Feuertür
34) Feuertür
35) Feuertür
36) Feuertür
37) Feuertür
38) Feuertür
39) Feuertür
40) Feuertür
41) Feuertür
42) Feuertür
43) Feuertür
44) Feuertür
45) Feuertür
46) Feuertür
47) Feuertür
48) Feuertür
49) Feuertür
50) Feuertür
51) Feuertür
52) Feuertür
53) Feuertür
54) Feuertür
55) Feuertür
56) Feuertür
57) Feuertür
58) Feuertür
59) Feuertür
60) Feuertür
61) Feuertür
62) Feuertür
63) Feuertür
64) Feuertür
65) Feuertür
66) Feuertür
67) Feuertür
68) Feuertür
69) Feuertür
70) Feuertür
71) Feuertür
72) Feuertür
73) Feuertür
74) Feuertür
75) Feuertür
76) Feuertür
77) Feuertür
78) Feuertür
79) Feuertür
80) Feuertür
81) Feuertür
82) Feuertür
83) Feuertür
84) Feuertür
85) Feuertür
86) Feuertür
87) Feuertür
88) Feuertür
89) Feuertür
90) Feuertür
91) Feuertür
92) Feuertür
93) Feuertür
94) Feuertür
95) Feuertür
96) Feuertür
97) Feuertür
98) Feuertür
99) Feuertür
100) Feuertür

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

In Himberg bei Wien steht ein modernes Apartmenthaus in hervorragender Lage, das von der exzellenten Anbindung an den Flughafen und die Stadt profitiert. Das Apartmenthaus zieht eine starke Nachfrage durch seine strategische Position und die Nähe zu wichtigen Zielen an.

- Grundstücksfläche: 1.016 m²
- Nutzfläche: ca. 892 m²
- 16 moderne Kurzzeit-Wohnen Apartments mit Flächen zwischen 37 und 56 m².
- Kapazität: Bis zu 80 Betten
- Erweiterungsmöglichkeiten: Ausbau um fünf weitere Apartments möglich
- Parkplätze: 21 Stellplätze, davon einige überdacht

Hervorragende Anbindung:

- Flughafen Wien-Schwechat: 14 km entfernt
- Zentrum von Himberg: Hauptplatz ca. 100 m entfernt, alle wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe

- Wien Innere Stadt: 20 km entfernt, ca. 20 Autominuten über die Autobahnen A2 und A4
- Bahnanbindung: Direkte Verbindungen nach Wien, Hauptbahnhof Wien 15 km entfernt
- Freizeitmöglichkeiten: Sechs Golfplätze in einem Umkreis von 2-10 km, zahlreiche große Einkaufszentren wie das Designer Outlet Parndorf und die SCS Shopping City Süd in etwa 30 Minuten erreichbar.

Das Gebäude umfasst 3 Stockwerke plus Keller und wurde im Jahr 2009 als Neubau errichtet und seither modernisiert. Die Apartments bieten eine moderne Ausstattung mit Wohnzimmer, Schlafsofas, Flachbild-TV, voll ausgestatteter Küche, Waschmaschine und Badezimmer mit Dusche. Ein Teil der Stellplätze wird aktuell als Außen-Lounge genutzt und bietet einen gemütlichen Bereich für Gäste. Optional können zwei Geschäftslokale, welche sich im Erdgeschoss befinden zusätzlich erworben werden, somit würden Sie 100% der Immobilie besitzen.

Die Prognose für den Zeitraum Juli.2024 bis Juni.2025 sieht einen Gesamtumsatz von ca. 528.000 € vor. Das Apartmenthaus ist derzeit verpachtet. Der Pachtvertrag kann jedoch bei Bedarf vom neuen Eigentümer aufgelöst werden, falls Sie das Objekt selbst betreiben möchten. So besteht Potenzial für eine Erhöhung der Rendite durch gezielte Maßnahmen.

Das Apartmenthaus erzielt zurzeit einen ungefähren Gewinn von ca. 250.000 €. Dies entspricht einer unglaublichen Rendite von ca. 9,1%.

Es ist auch möglich den bisherigen Pachtvertrag bestehen zu lassen und so dem jetzigen Pächter den Betrieb zu überlassen. Der Gewinn für den Eigentümer setzt sich dann aus der jährlichen Pacht von 180.000 € zusammen. Dies entspricht einer Rendite von ca. 6,5%.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: mihajlovic@lifestyle-properties.at

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <3.500m

U-Bahn <7.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap