

# TOP-Investition: Wohn- und Geschäftshaus in Himberg bei Wien mit riesigem Potential zu verkaufen!



**Objektnummer: 281709**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Himberg
Baujahr:	1860
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	195,86 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	430,66 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	320,93 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	202,71 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Garten:	465,56 m <sup>2</sup>
Keller:	57,54 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 156,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,82
Kaufpreis:	849.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.971,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













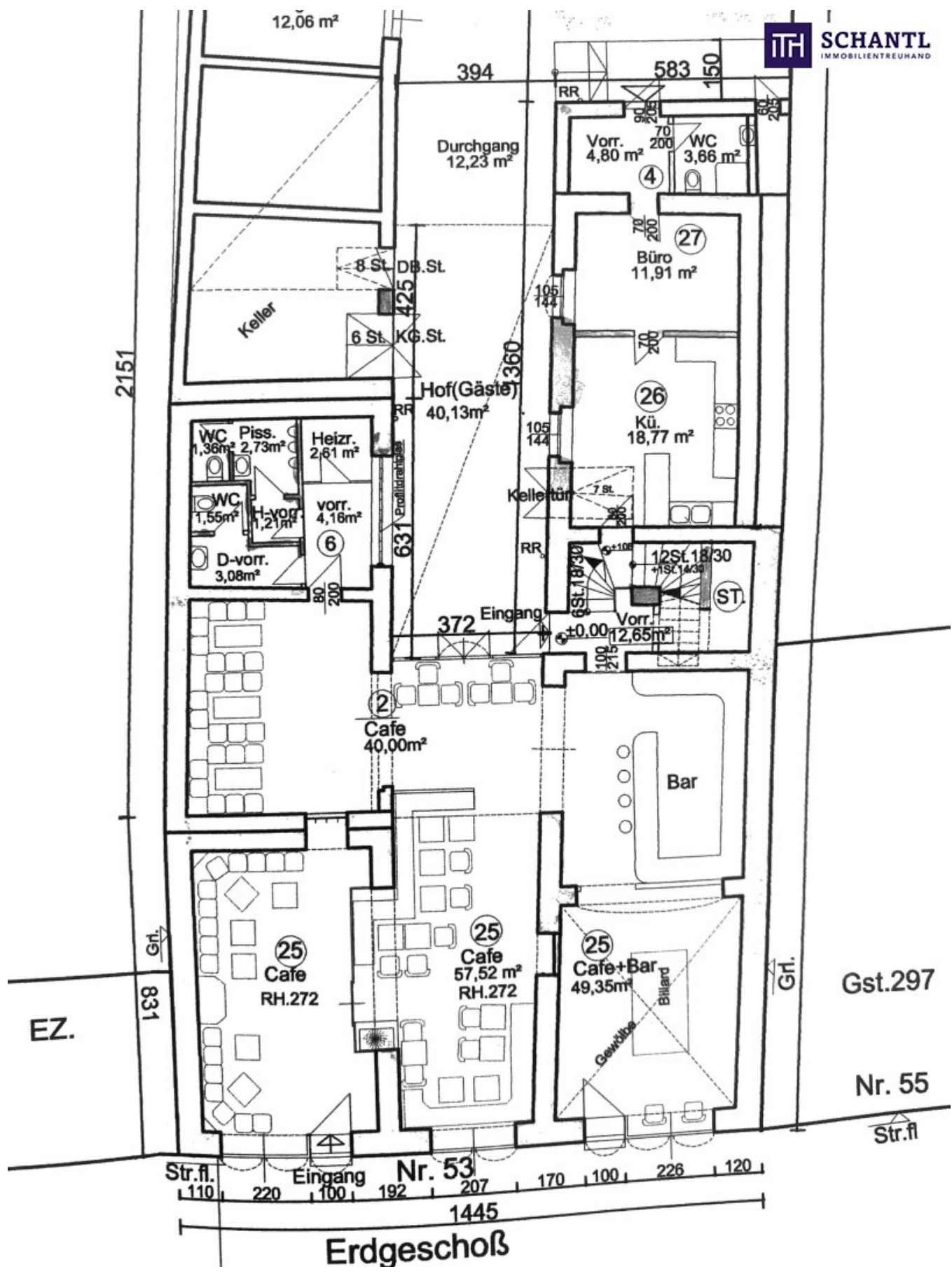












BK-b  
70  
9  
I,II

BK-b  
70  
9  
I,II

BK-b  
70  
9  
I,II

Pu.D

Gst.299 EZ.

Nr. 51

Gst.297 EZ.

Nr. 55

Str.f.

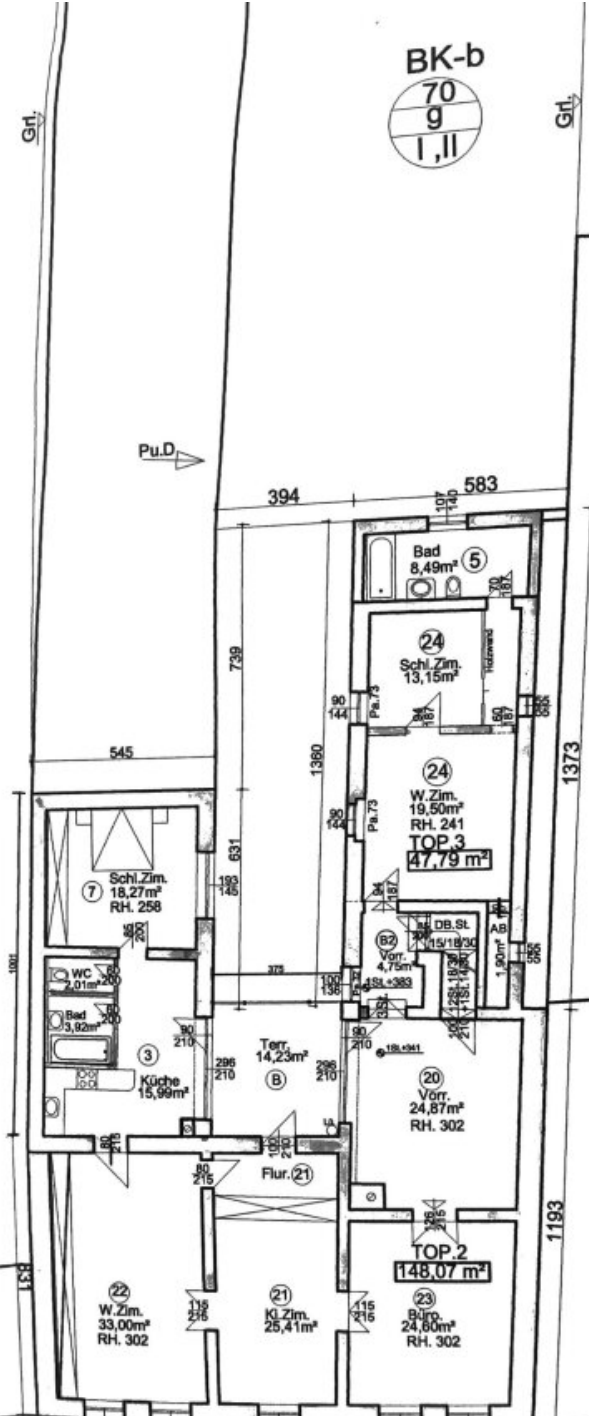
Nr. 53

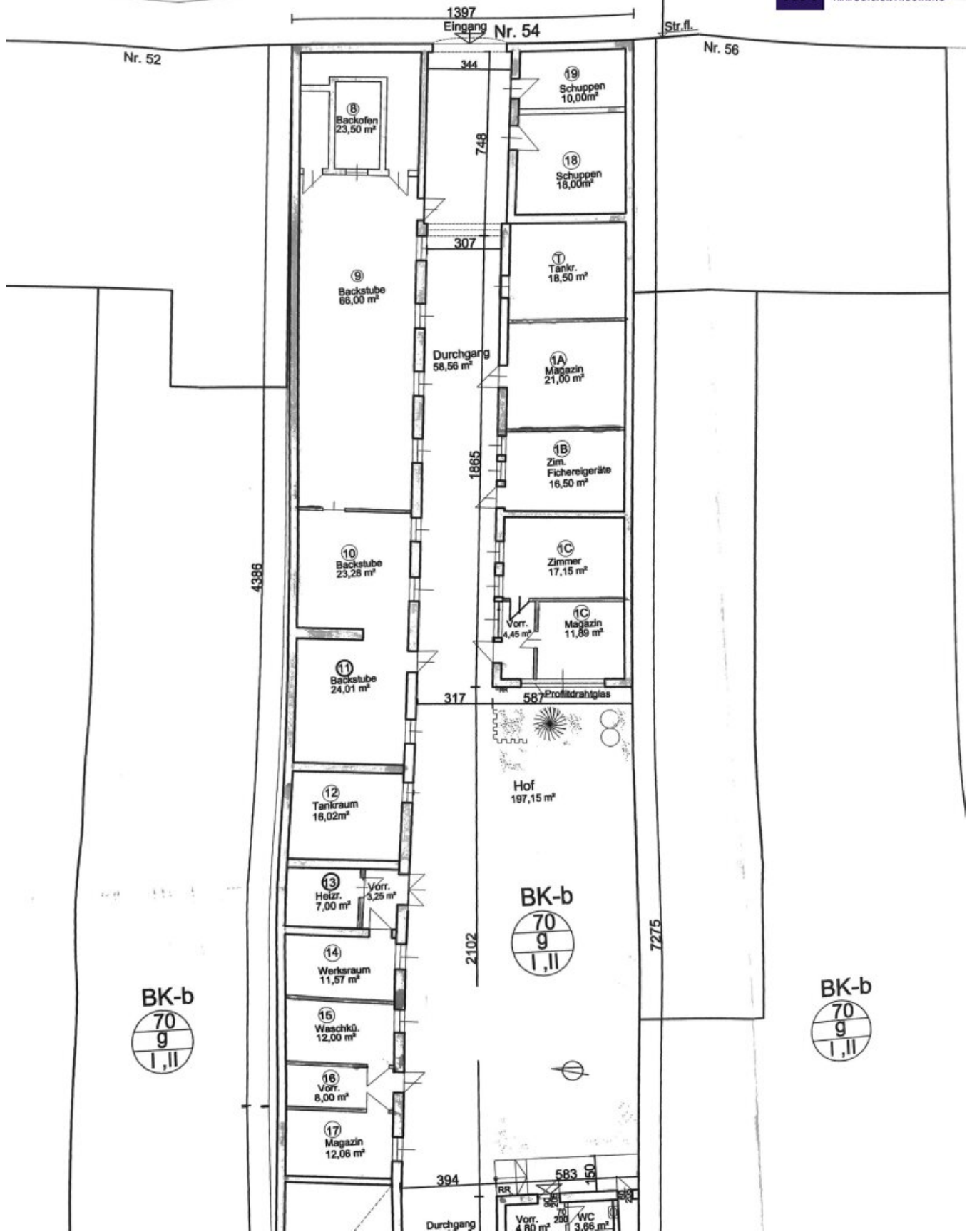
1. Stock

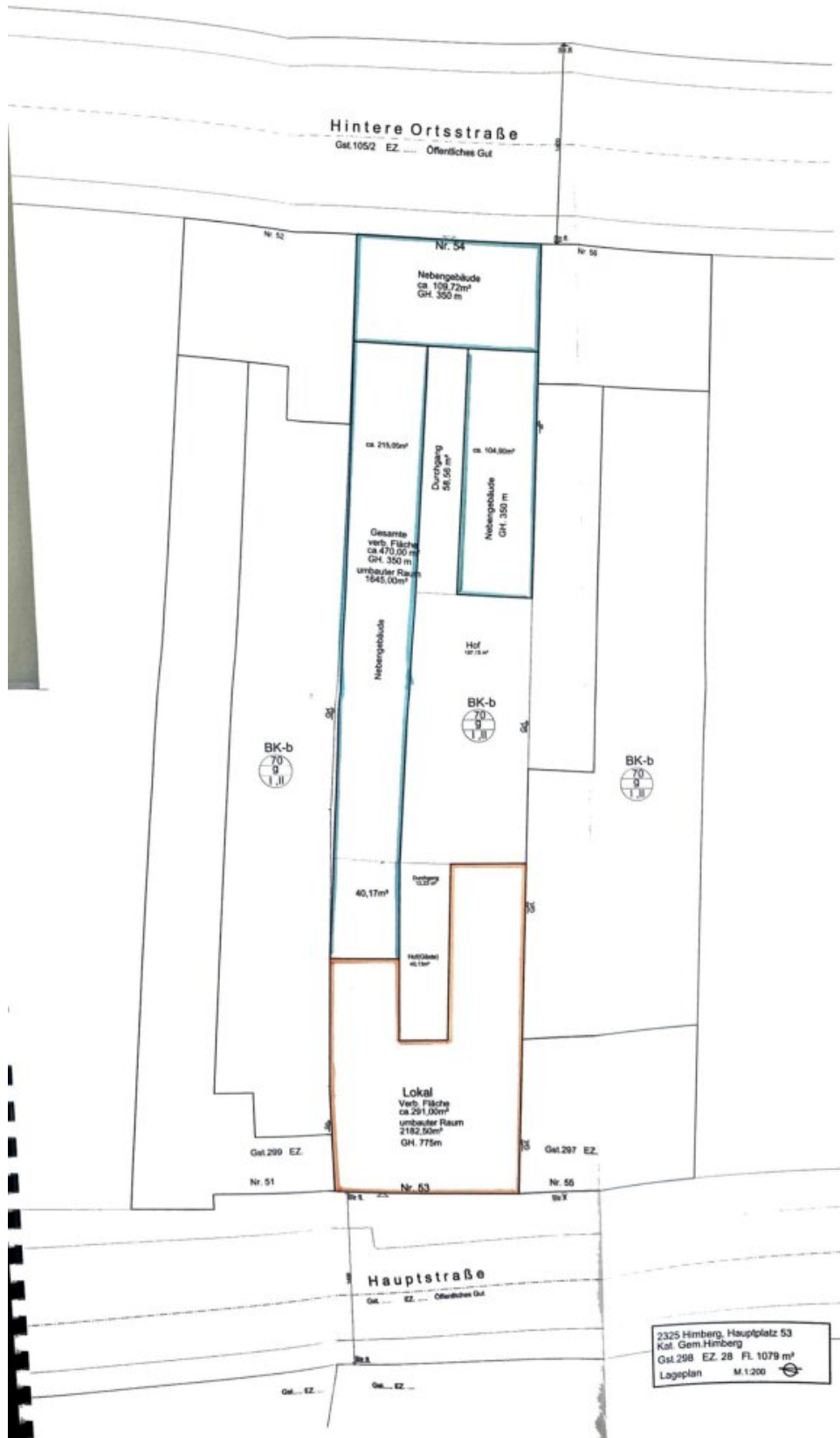
Hauptstraße

Gst. .... EZ. .... Öffentliches Gut

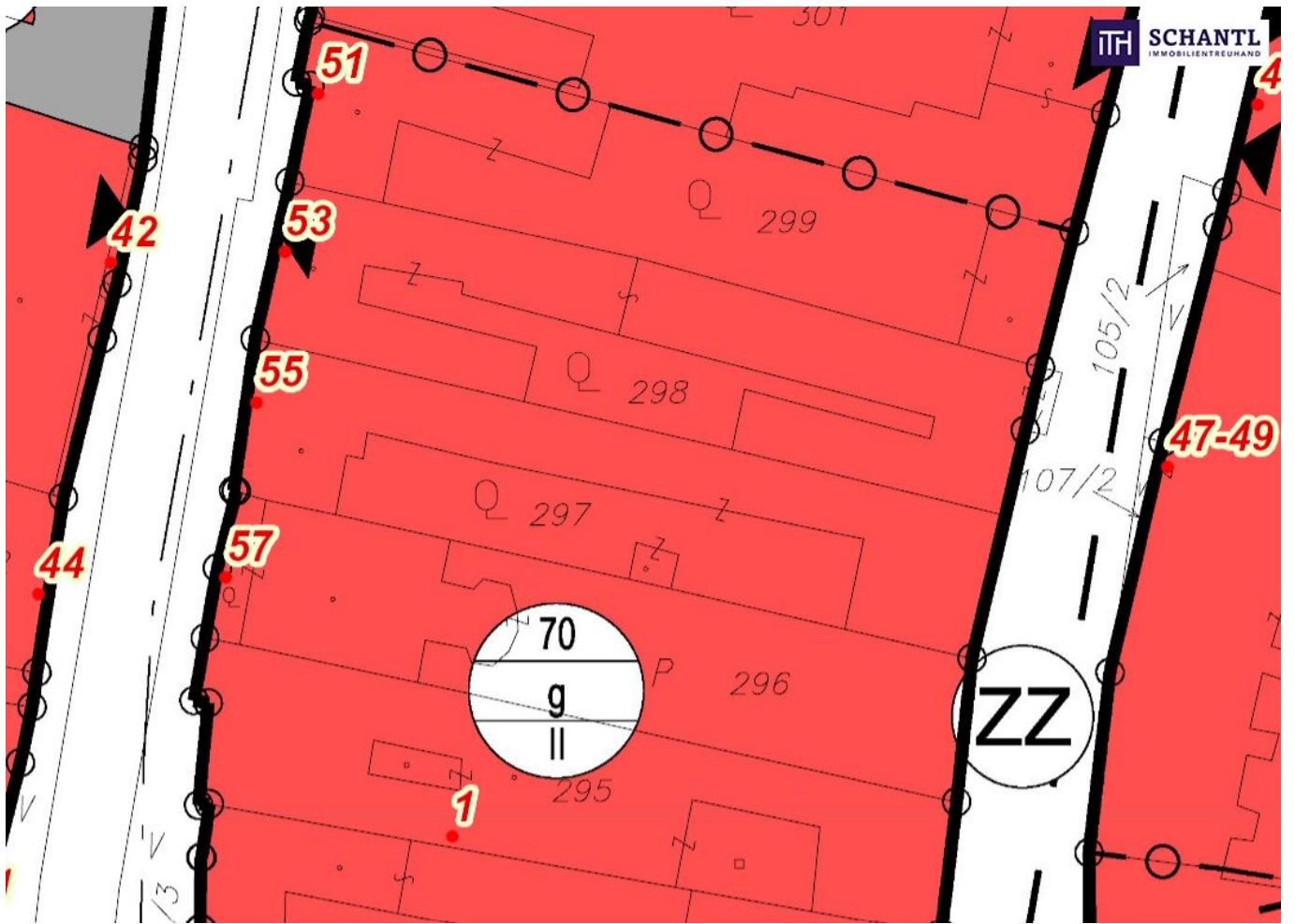
2325 Hir







2325 Himberg, Hauptplatz 53  
Kat. Gem. Himberg  
Gat. 298 EZ. 28 Fl. 1079 m<sup>2</sup>  
Lageplan M. 1:200





## Objektbeschreibung

Einzigartige Investitionschance für visionäre Unternehmer und anspruchsvolle Investoren!

Willkommen zu einer sensationellen Gelegenheit, ein Wohn- und Geschäftshaus in der begehrten Hauptplatzregion in Himberg bei Wien zu erwerben.

Dieses außergewöhnliche Angebot besticht nicht nur durch eine beeindruckende Rendite von derzeit ca. 4 % OHNE Berücksichtigung des vorhandenen Potentials. Bei Vollvermietung und Optimierung der Flächen kann hier ohne weiteres das DOPPELTE oder mehr erzielt werden!

Treten Sie ein in eine Welt voller Potenzial und Wachstum! Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus bietet derzeit stabile Mieteinnahmen und eine solide Rendite, die Ihren Investitionserfolg von Anfang an sichern. Die Lage unmittelbar beim Hauptplatz von Himberg garantiert eine hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnraum und stellt somit eine solide Basis für langfristige Einnahmen dar.

Zögern Sie nicht lange und informieren Sie sich über weitere spannende Möglichkeiten, die wir Ihnen gerne bei einem Besichtigungstermin persönlich näherbringen!

### FACTS:

- Zentrum Himberg bei Wien
  
- Grundstücksfläche: ca. 1.079 m<sup>2</sup>
  
- Nutzflächen:
  - Lokal: ca. 202 m<sup>2</sup> + Gastgarten
  
  - Wohnungen: ca. 195 m<sup>2</sup> + Terrasse
  
  - Nebengebäude: ca. 320 m<sup>2</sup>

- derzeitige Rendite: ca. 4 % (mit extrem viel Luft nach oben bei Potentialausschöpfung)
- Kaufpreis brutto: € 849.000
- Mieteinnahmen (netto) aktuell: ca. € 33.835 Euro pro Jahr
- Leerstehende Wohnung
- Leerstehende Lagerräume

### **Highlights:**

- Zentral gelegen, direkt am attraktiven Hauptplatz
- Beliebte Lage mit hoher Kundenfrequenz
- Zwei Zugänge - Liegenschaft sowohl über die Hauptstraße, als auch über die Hintere Ortsstraße zugänglich
- Attraktive Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Café, Restaurant, Wohnungen, Lager und vieles mehr
- Großes Potenzial für langfristige Kapitalrendite und Wertsteigerung
- Ideal für Unternehmer und Investoren, die nach einer rentablen Investition suchen

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie

gerne vom Kaufanbot weg, inklusive Klärung von Sonderwünschen sowie Vertragsunterzeichnung bis zur Objektübergabe.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Hier erwartet Sie Ihr neues Wohn- und Geschäftshaus mit riesigem Potential!

Investieren Sie in die Zukunft und sichern Sie sich diese sensationelle Gelegenheit in Himberg bei Wien!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.