Büro-Zinshaus am Rathausplatz - Umbau zu Wohnungen & DG-Ausbau & Bestandsfreiheit möglich

Objektnummer: 1633/263

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rathausplatz 14
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	1892
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	818,00 m²
Keller:	100,30 m²
Heizwärmebedarf:	E 199,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	2.098.910,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Gregor Waltner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 14
2000 Stockerau

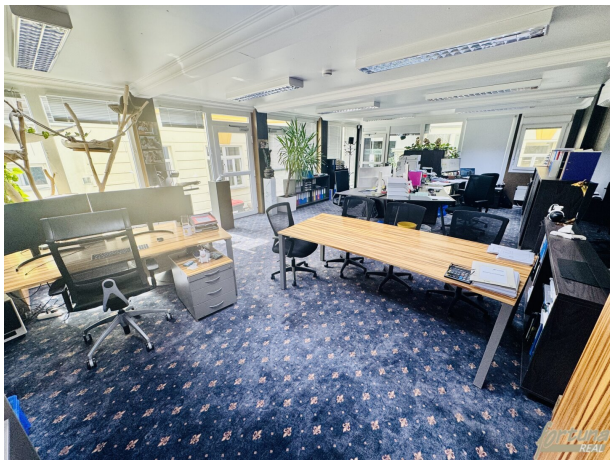
H +43 664 / 51 489 51

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Rathaus

Pakete bitte vorne ablegen!!

FORTUNA

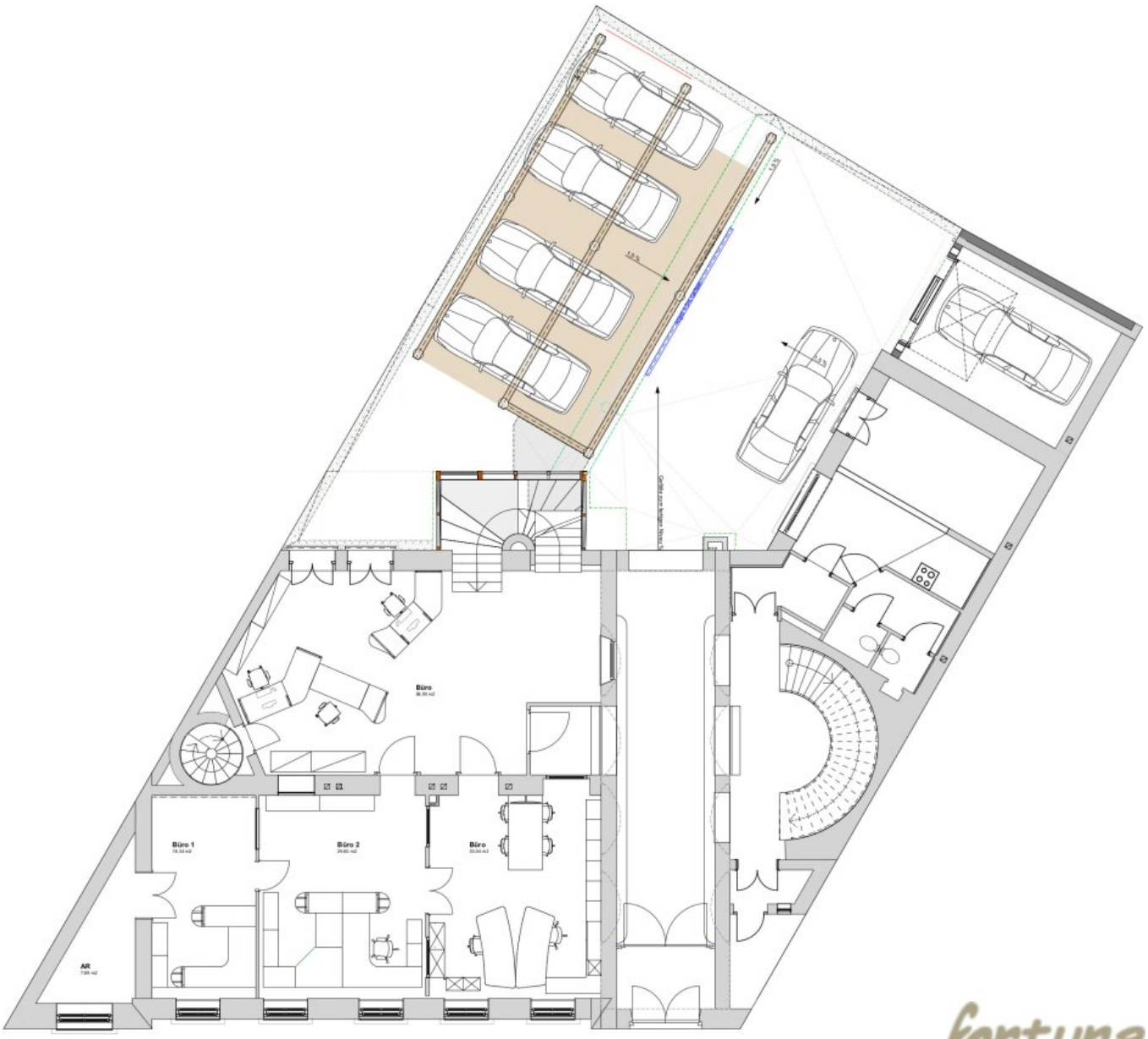


max. Durchfahrtshöhe 1,67

LEITUNG TGA

Erdgeschoß

- Durchfahrt zum Innenhof
- Aufenthaltsraum mit WCs und Dusche
- Stiegenaufgang zum Obergeschoß
- Erdgeschoß mit 4 Büros und Teeküche



Zwischengeschoß

- Containerbüro mit aktuell 3 Arbeitsplätzen

Obergeschoß

- Containerbüro mit aktuell 4 Arbeitsplätzen
- 6 Büros mit aktuell 13 Arbeitsplätzen
- Teeküche
- WCs

Rathausplatz
.217/4
.216
.215
.218/1
.220/2
2079/18
2079/3
2079/15
.144
.142/1
.134
.209
.211
.210
.138/1
.137
.141
.135/2
110/3
116/6
116/4
2079/2
.136/2
fortuna
REAL

Objektbeschreibung

Dieses **denkmalgeschützte** Zinshaus wurde 1892 mit **herrschaftlichen Raumhöhen** errichtet, befindet sich in **sehr gutem Zustand**, liegt **zentral am Rathausplatz** in Stockerau und wird derzeit als **Büro** genutzt.

Nutzfläche Bestand:	ca. 560 m2
Keller (Technik + Archiv):	ca. 100 m2
Flächenpotential Dachgeschoß lt. Studie	ca. 258 m2
Raumhöhen	bis 4,15 m

Auf Anfrage übermitteln wir Ihnen ein Raumbuch mit einer detaillierten Flächenaufstellung und die Studie für den DG-Ausbau.

- Rückbau zu **Wohnungen möglich** (Wohnungseigentum ist begründet)
- **Büronutzung weiterhin möglich**
- **DG-Ausbau möglich** (Studie vorhanden)
- Derzeit vermietet: HMZ € 141.170,-- p.a.
- **Bestandsfreiheit möglich**

Gem. § 8 (2) EStG können Aufwendungen im Sinne der Denkmalpflege mit einer beschleunigten AfA von 10 % abgeschrieben werden.

Das Eingangstor führt in die Durchfahrt. Links angeordnet ist der derzeitige Büro-Haupteingang. Rechts angeordnet ist ein Aufenthaltsraum mit Teeküche und Nassräumen und das halbovale Stiegenhaus, von welchem damals Wohnungen im OG erschlossen wurden. Die Büroflächen verteilen sich auf das Hochparterre, das Zwischengeschoß und das OG. Das OG verfügt ebenfalls über eine Teeküche und mehrere Nassräume.

Entwicklungsideen:

- Die enorme Raumhöhe eröffnet Entwicklungsmöglichkeiten: z.B. Luxuriöse Lofts mit Hänge-Elementen oder Bibliothektswänden mit Galerien oder Wohnungen mit Schlafgalerien, usw.

- Weitere Nutzung als Büro + DG-Ausbau mit Penthouse für Geschäftsführung oder für weitere Büroflächen

- Große Flexibilität bei der Nutzungsidee aufgrund der Kerngebiet-Widmung

Parkplätze:

Auf der Liegenschaft befinden sich 4 überdachte Kfz-Stellplätze und eine Garage - beides derzeit als Lagerfläche genutzt. Alternativ dazu können dauerhaft bis zu 23 Kfz-Stellplätze auf der Nachbarliegenschaft angemietet werden. Grundsätzlich können Bewohner eine Parkkarte für die öffentlichen Kfz-Stellplätze am Rathausplatz beantragen.

Widmung und Bebauungsplan:

- Bauland-Kerngebiet

- 80 % bebaubar, geschlossene Bauweise, Bauklasse II bis III

Kaufpreis:

Die Immobilie wird klassisch im 100%-Eigentum (Grund & Gebäude) als Asset-Deal angeboten.

Der Kaufpreis versteht sich als Nettokaufpreis zzgl. 20 % USt. Auf Anfrage geben wir gerne den unecht steuerbefreiten Kaufpreis bekannt.

Optional: Alternativ ist auch ein Erwerb im Baurecht mit einer Laufzeit von 99 Jahren möglich. Dabei wird nur das Gebäude verkauft und der Grund verbleibt im Eigentum des Verkäufers. Dies hätte zur Folge, dass bei der AfA kein Grundanteil ausgeschieden werden muss und somit 100% abgeschrieben werden können. Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Termin.

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 <150m
Apotheke <100m
Klinik <8.350m
Krankenhaus <325m

Kinder & Schulen
Kindergarten <650m
Schule <450m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <325m
Bäckerei <75m

Sonstige
Bank <75m
Geldautomat <75m
Post <350m
Polizei <100m

Verkehr
Bus <75m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <3.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap