

Lagerkomplex in Mödling - Investition mit erwarteter Rendite bis 6,6%



Objektnummer: 6268/184

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Lager
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Lagerfläche:	5.447,00 m ²
Bürofläche:	928,00 m ²
Kaufpreis:	6.000.000,00 €
Kaufpreis / m²:	942,00 €
Betriebskosten:	5.420,00 €
Infos zu Preis:	

Für die Aussonderung des Lagergrundstücks berechnet die Gemeinde 3,5 % Gebühr.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Anton Iakovlev

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

H +4369910664010

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







Objektbeschreibung

LAGERKOMPLEX MÖDLING - KAPITALANLAGE MIT RENDITE BIS 6,6%

Lagerkomplex 6.375 m² in Mödling. Erwartete Rendite bis 6,6% basierend auf Eigentümer-Kalkulationen für geplante Mietverträge.

OBJEKTDATEN

Immobilie:

- Gesamtfläche: 6.375 m²
- Lager: 5.447 m²
- Büro Erdgeschoss: 928 m²
- Keller: 811 m²
- Raumhöhe: 6 m
- Zentral begehbare Raumaufteilung

Bausubstanz:

- Baujahr: 1960
- Lager: betriebsbereit, keine Investition erforderlich
- Bürobereich: für Standardbüronutzung Umbau nötig

- Grundstück: Volleigentum (kein Pacht) - vollständige Risikokontrolle

FINANZSTRUKTUR

Kaufpreis: €6.000.000

Erwartete Brutto-Rendite: bis 6,6% p.a.

Erwerbsnebenkosten (Käufer):

- Grunderwerbsteuer: 3,5%
- Grundbuch: 1,1%
- Rechtsberatung: 1-2% + 20% MwSt.
- Maklercourtage: 3% + 20% MwSt.
- Grundstücksteilung: 3,5%

Gesamtnebenkosten: ca. 12-14%

INVESTITIONSLOGIK

Vorteile:

- Sofortige Cashflow-Generierung durch bestehende Vermietungsplanung
- Strategische Verkehrslage: Autobahn, Flughafen, Stadtzentrum optimal erreichbar
- Niedrige Verwaltungsintensität bei Lagerobjekten

- Volleigentum eliminiert Pachtrisiken
- Stabile Mieterstruktur in Logistikbranche
- Wertstabile Lage Niederösterreich
- Diversifikation für Immobilienportfolio

Zu beachten:

- Mietverträge in Planung - keine bestehenden Verträge
- Grundstücksteilung aus Gesamtareal erforderlich
- Energieausweis in Bearbeitung
- Generalsanierung des Büros bei klassischer Büronutzung zusätzlich

MARKTEINSCHÄTZUNG

Lagerflächen in der Region Wien-Umgebung zeigen stabile Nachfrage durch E-Commerce-Wachstum und Logistik-Outsourcing. Objekt bietet Skalierungsmöglichkeiten durch flexible 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.