

GEWERBEOBEKT MIT RENDITE-MÖGLICHKEIT: BÜRO - LAGER - WERKSTATT - STELLFLÄCHEN



Objektnummer: 7091

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Sollenau
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.400,00 m ²
Gesamtfläche:	1.741,00 m ²
Bäder:	1
WC:	3
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	120,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

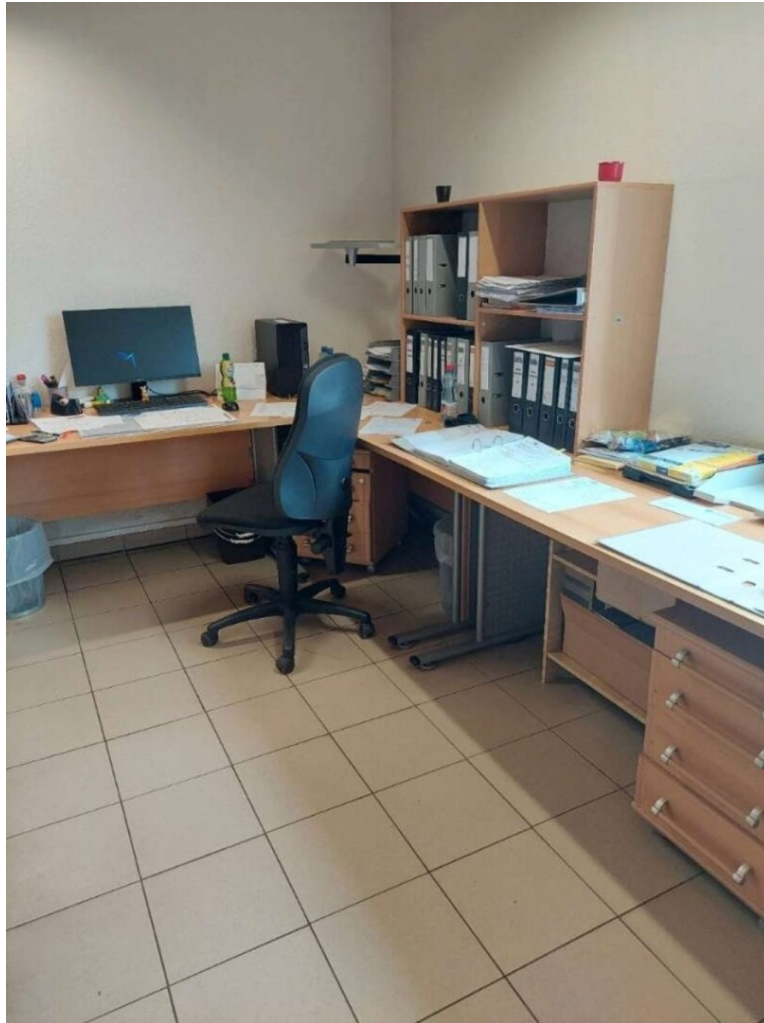


Susanne Walcher

IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32
1030 Wien

T +43 664 370 0 370









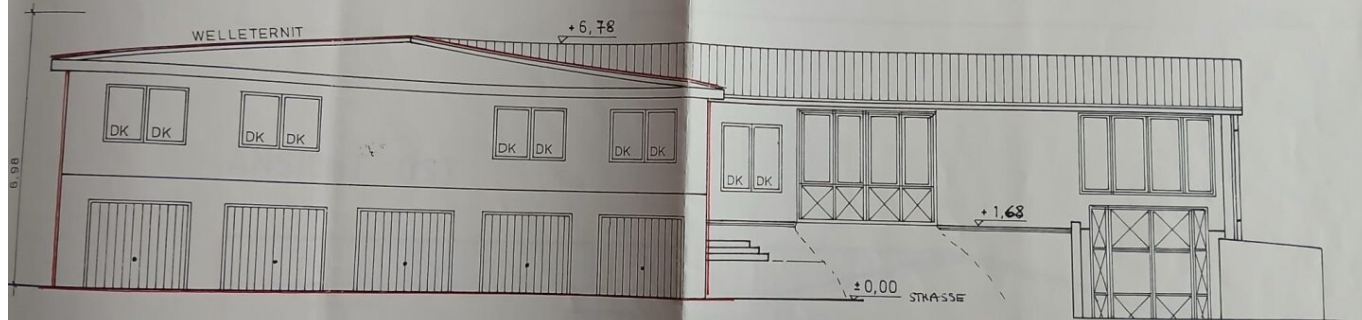


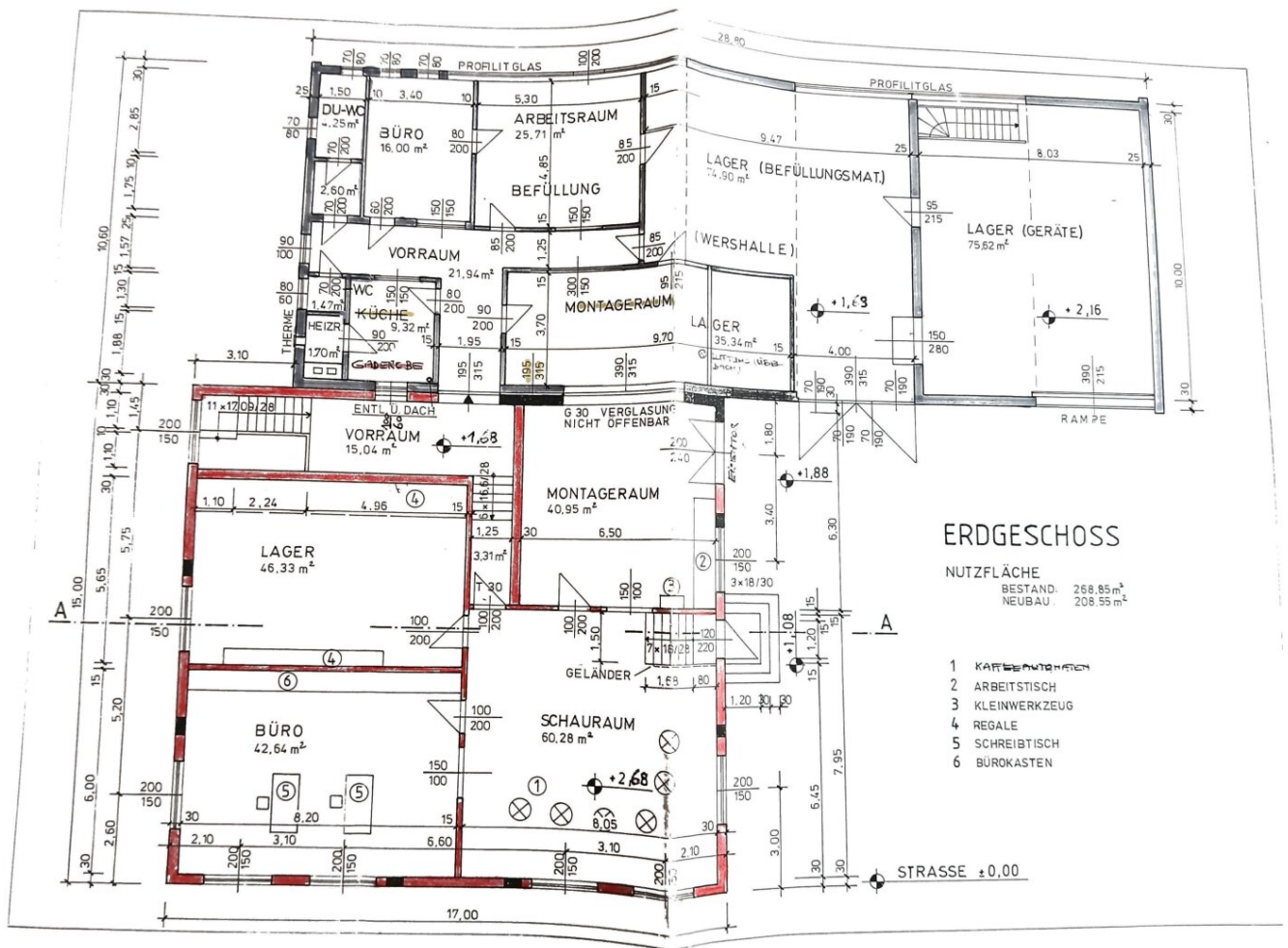




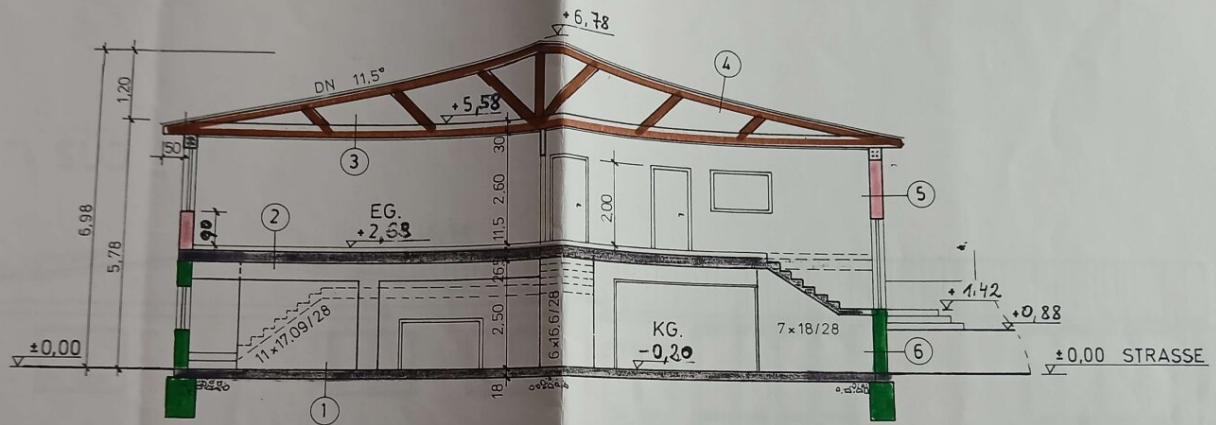


ANSICHT: SÜD



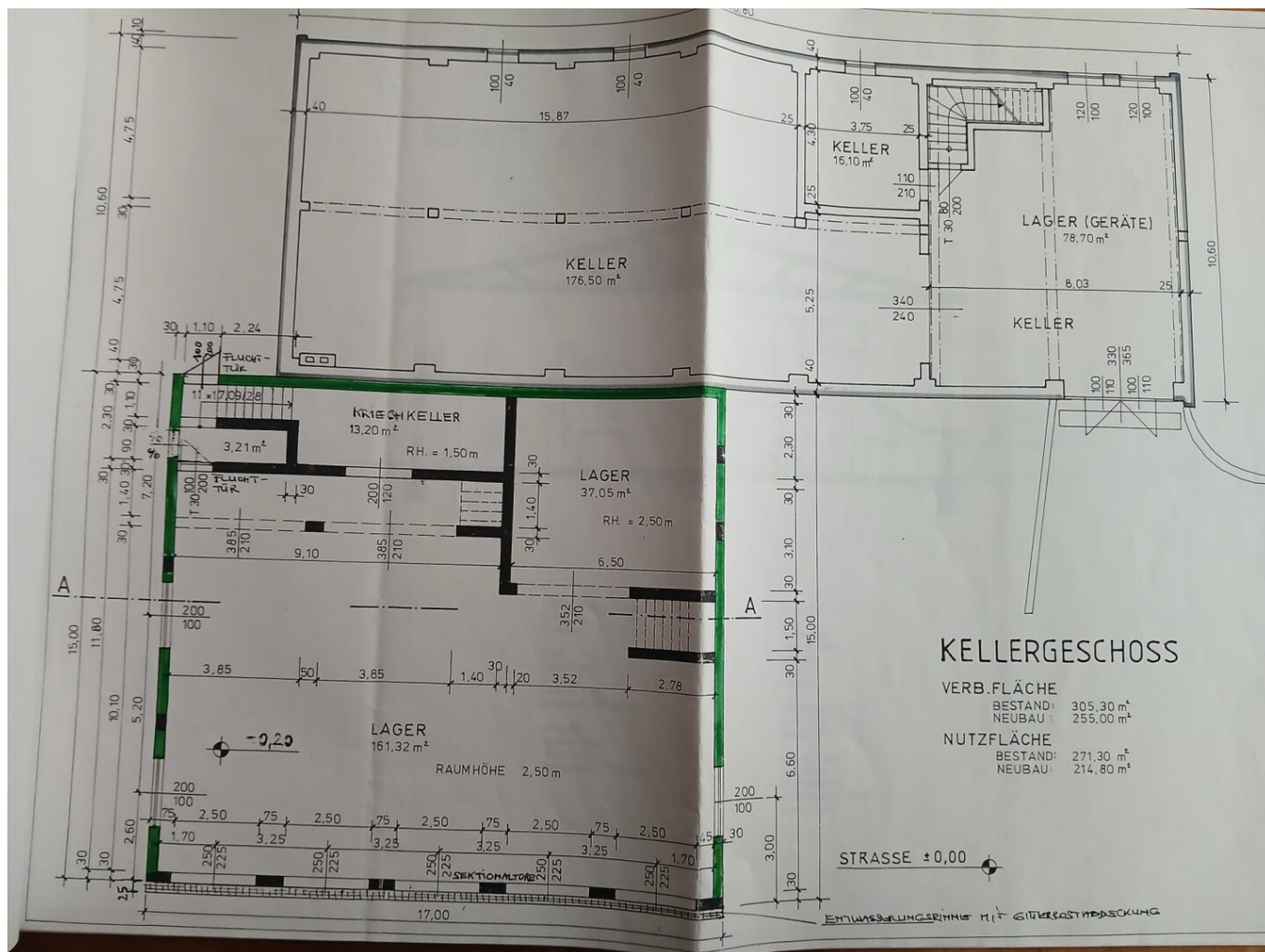


SCHNITT: A-A



- 1 Stahlbeton 18 cm
PAE-Folie
Rollierung
- 2 Belag
Estrich 6 cm
PAE-Folie
Tel-Wolle 4 cm
Hohldielecke 25,5 cm
- 3 Holzbinder
Tel-Wolle 20 cm
Dampfbremse
Gipskartonplatte F 30 15 mm

- 4 Wellleermit
Lattung
Konterlattung
Schalungsbahn
Schalung
Pletten
Holzbinder
- 5 Vollwärmeschutz 7 cm
Keram.Ziegel 30 cm
Gipsputz 1 cm
- 6 Styrodur 5 cm
1 Lage EK4
Bitumenanstrich
Kiesbetonsteine 30 cm
Verputz 1 cm



Objektbeschreibung

- Baujahr 1960/2001/2008
- Ausstattung: Gas- Zentralheizung, gepflegt. Fußbodenheizung, Fliesenboden, Kunststoff-Isolierglasfenster, Satteldach
- Grundstücksfläche 1.741m²
- Ausmaß ca. 44m² x 39m²
- Nutzfläche ca. 1.200m²
- Heizwärmebedarf 120 kWh
- Vielseitig nutzbar
- Flächenwidmung 60 % Bebauungsdichte, Baukl. I u. II
- Hauptgebäude L-förmig;
- Obergeschoß Neubau 208,55m², Obergeschoß Raumhöhe 2,60 m;
- Obergeschoß Altbau 268,85m²
- Untergeschoß Neubau 214,80m², Untergeschoß Raumhöhe 2,5 m
- Untergeschoß Altbau, 271,30

- **Anbau Lager Holzriegelbau 72,38m²**
- **Nebengebäude 60m²**
- **ca. 650m² betonierte Freiflächen**
- **Zu vermieten sind Büros mit Bürotischen und Kästen, Besprechungsräume mit Besprechungstisch und Sesseln, WC für Damen und eines für Herren vorhanden**
- **!! Fußbodenheizung und Klimaanlage vorhanden !!**
- **Es ist möglich ein kleines Büro mit Lagerplatz oder kleine Büroeinheiten z.B. für Start-Ups oder einzelne Arbeitsplätze zu vermieten**
- **Eingangsbereich, Geschäftslokal, Büro, Besprechungsräume, Lagerraum, Werkstatt, mehrere Parkplätze, Lagerfläche, WC**

Das Grundstück ist mit einem Altbestand aus 1960, einem direkt angebautem Nebenhaus aus 2001 und einem Anbau aus 2008 bebaut. Die Gebäude bestehen aus einem Untergeschoß mit Lager- und Arbeitsräumen und einem Obergeschoß mit Lager-, Arbeits- und Büroräumen. Das Hauptgebäude stellte sich als L-förmiger, massiv gebauter, 2 geschossiger Bau mit flachem Satteldach dar. Östlich angebaut befindet sich eine Lagerhalle ca. 73m² in Holzriegelbauweise, ebenfalls mit Satteldach. Die Dachdeckung der Gebäude erfolgte mit Welleternit. Im Zuge des Neubaues im Jahre 2001 wurde der bestehende Altbau (eine ehemalige Weinkellerei) komplett saniert und in den Neubau integriert.

Neubau: Hohllochziegel mit 7cm Polystyrol - Vollwärmeschutz. Kunststoff-Isolierglasfenster

Gastherme mit Wasserspeicher, im Neubau Fußbodenheizung im Altbau mit Radiatoren

Außenanlagen: teilweise betonierte, Nutzung: Parkplätze und Lagerflächen

Einzäunung mit Maschendrahtzaun und Schiebetore, im UG 5 Garagentore

KP 650.000,-

FAZIT:

Derzeit werden aus der bestehenden Vermietung Netto-Mieteinnahmen von rund EUR 1.200,- pro Monat erzielt.

Für den Fall, dass der Abgeber ebenfalls als Mieter auftritt, erhöhen sich die laufenden Netto-Mieteinnahmen um weitere rund EUR 2.000,- pro Monat.

Darüber hinaus stehen noch weitere Flächen sowie Parkplätze zur Vermietung zur Verfügung; konkrete Mietinteressenten sind bereits vorhanden.

Laut einem im Jahr 2014 erstellten Gutachten sind für die Liegenschaft insgesamt jährliche Netto-Mieteinnahmen von rund EUR 60.000,- realistisch erzielbar.

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, 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.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.oivi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <9.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap