

**ATTRAKTIVE ANLAGELIEGENSCHAFT MIT
ENTWICKLUNGS- UND AUSBAUPOTENZIAL IN
ZENTRUMSLAGE VON PERCHTOLDSDORF ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618749

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	477,00 m²
Nutzfläche:	1.455,00 m²
Gesamtfläche:	1.455,00 m²
Verkaufsfläche:	700,00 m²
Terrassen:	2
Kaufpreis:	2.450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

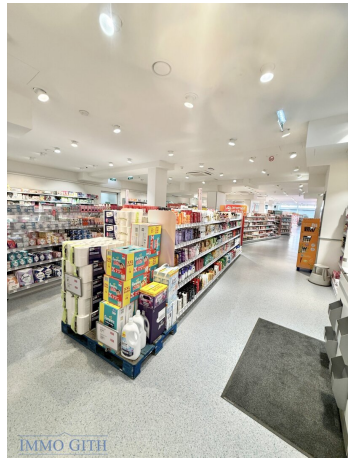


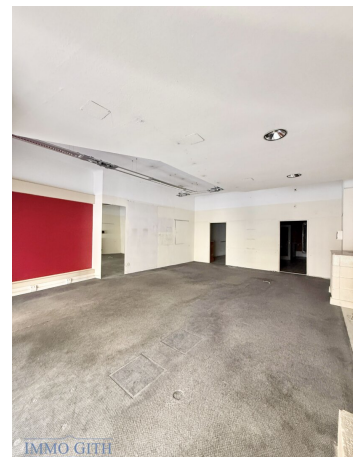
Roland Gith

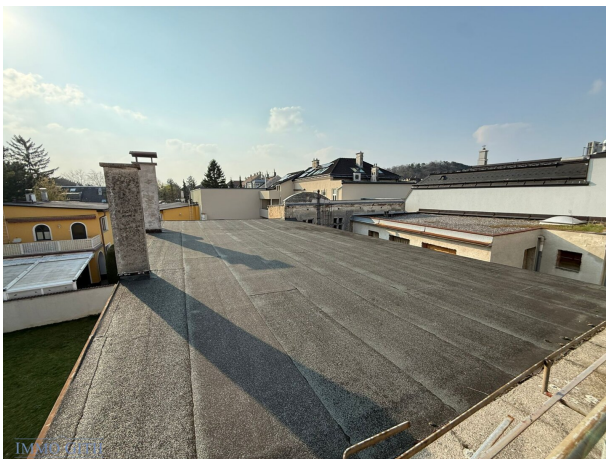
IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

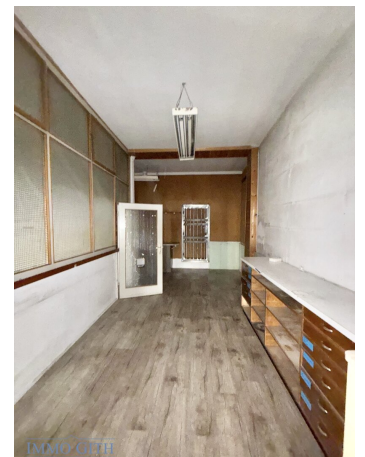
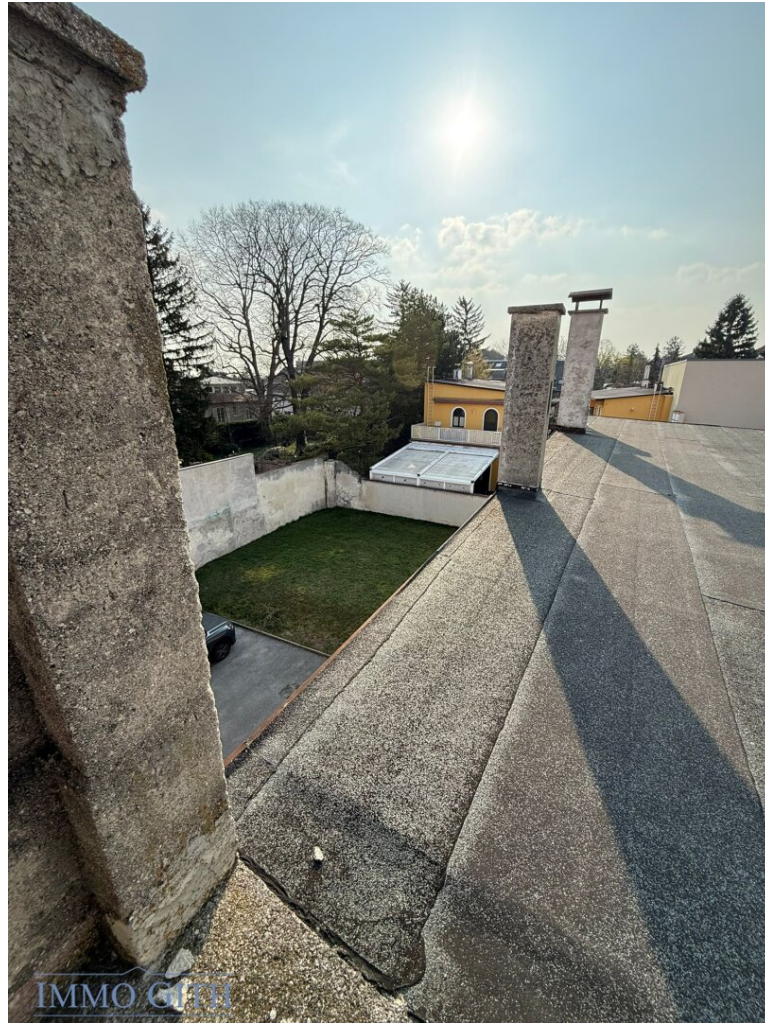
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

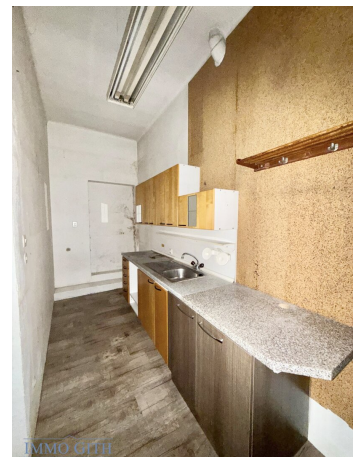










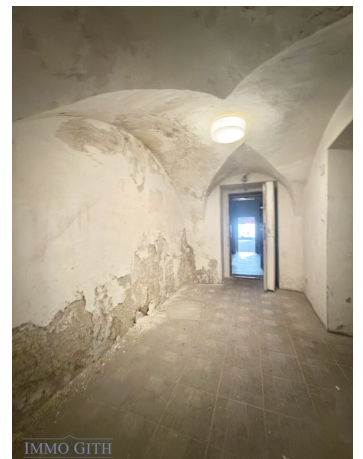




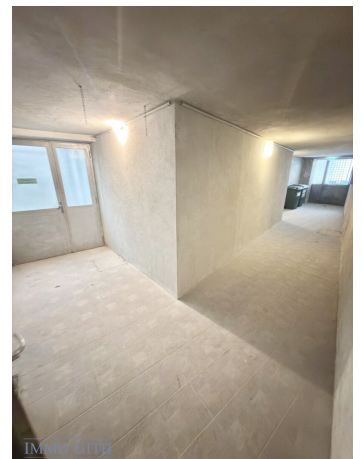
IMMO GITH

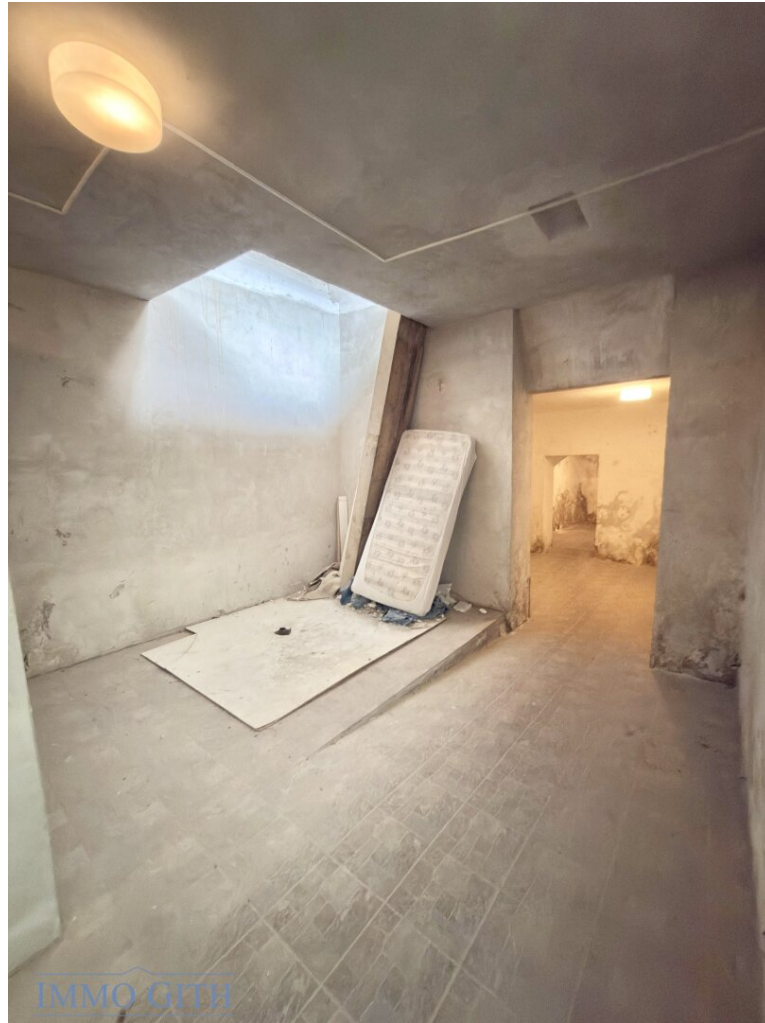


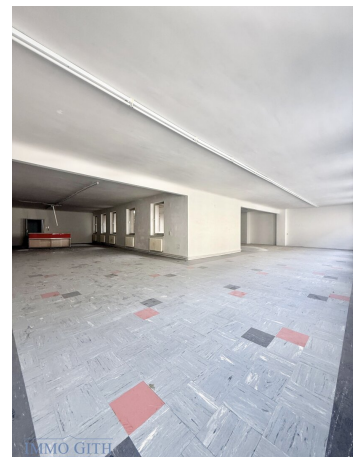
IMMO GITH



IMMO GITH





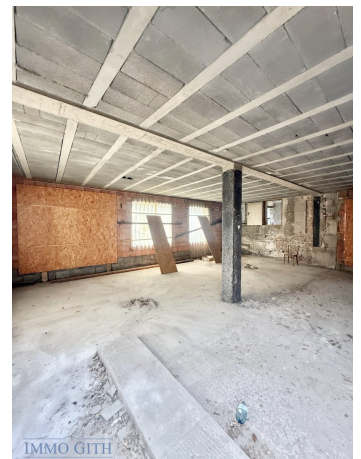


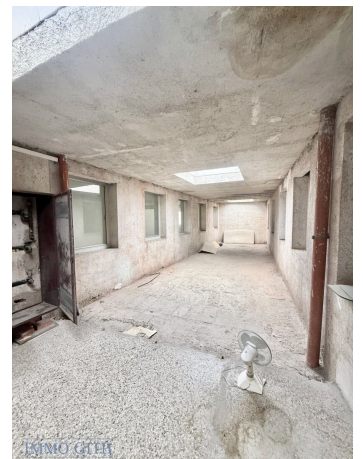


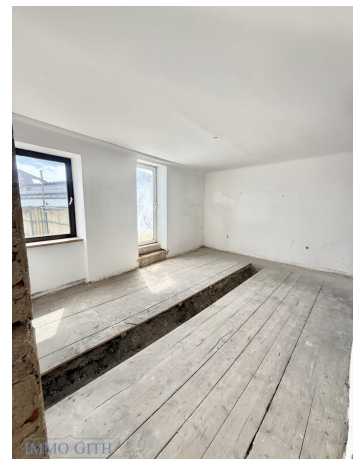




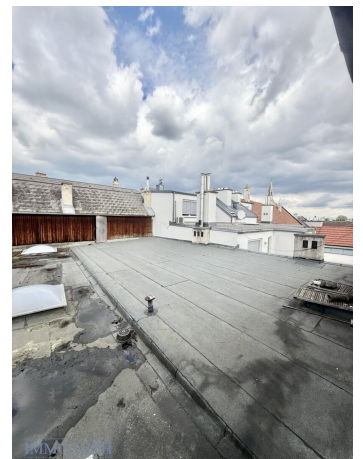






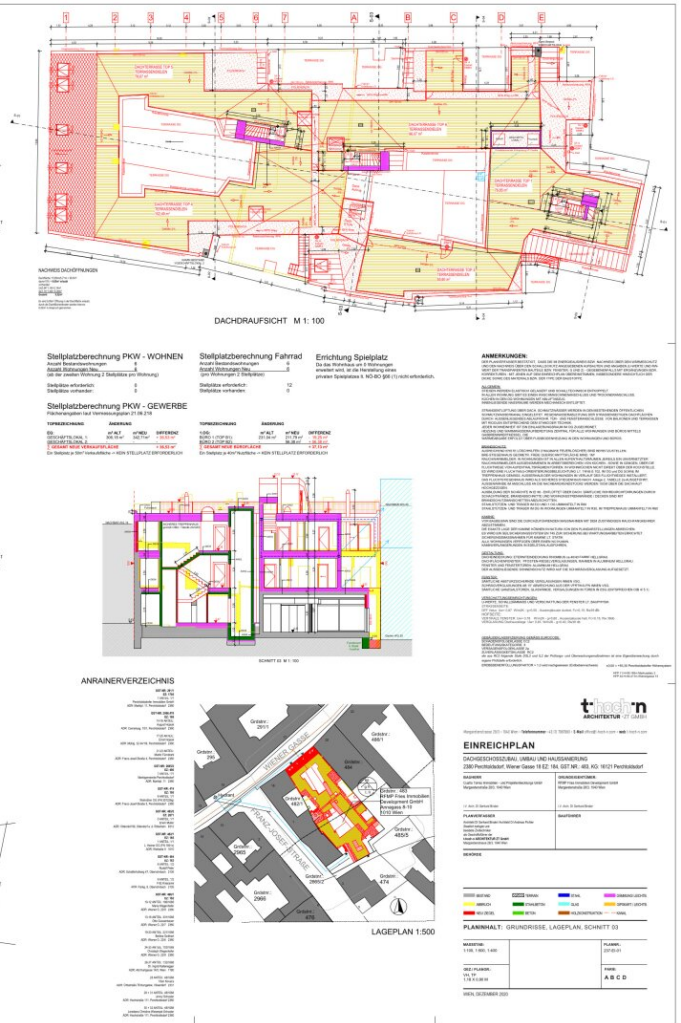


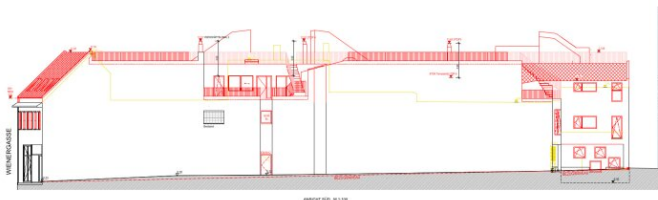








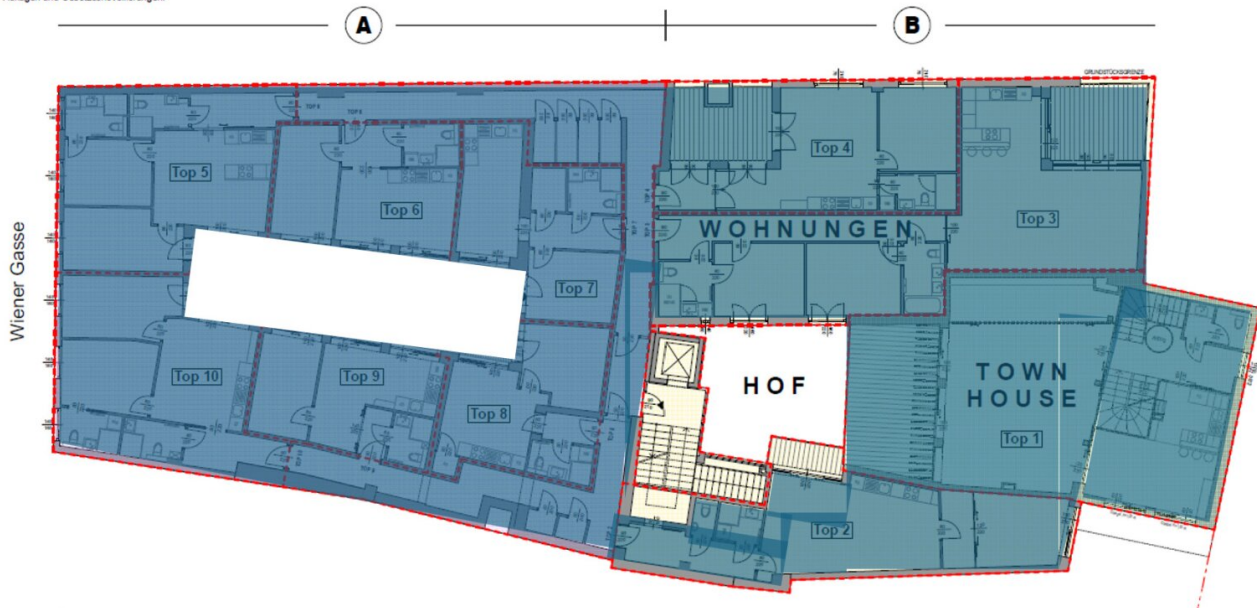


[illegible]

IMMO GITH

[illegible]

Erstellt auf Basis übergebener Einreichpläne.
Vorbehaltlich Änderungen aufgrund
von Naturaufnahme, technischer
Notwendigkeit oder behördlicher
Auftrag und Gesetzesnovellierungen.



Wohnnutzfläche
Bestand ca. 477 m²

IMMO GIPF

OBERGESCHOSS SCHEMA M=1:150

12.09.2023

BAU PRO REAL
Gesellschaft für Bauprojektentwicklung
und Realisierungs GmbH
Anschrift:
Wiednerstr. 29/1
1060 Wien
ATVUS1743907 E-Mail: office@baupronreal.at
Kontakt:
Tel.: +431 920 37 28

Objektbeschreibung

ATTRAKTIVE ANLAGELIEGENSCHAFT MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL UND BAUBEWILLIGUNG IN ZENTRUMSLAGE VON PERCHTOLDS DORF ZU KAUFEN!

Diese interessante Liegenschaft in **2380 Perchtoldsdorf, Wiener Gasse 18** überzeugt durch ihre **zentrale Lage**, einen **attraktiven Bestandsmix** sowie bereits vorhandenes **Entwicklungs- und Ausbaupotenzial**.

Das Objekt bietet eine spannende Kombination aus **Bestand, teilweise leerstehenden Flächen** und einer bereits vorbereiteten Perspektive für die künftige Weiterentwicklung. Besonders attraktiv ist die Verbindung aus **laufender Vermietung** und **wertsteigerndem Potenzial**. Damit eröffnet sich hier eine interessante Gelegenheit für Investoren, Bestandshalter oder Entwickler.

Eckdaten:

- Zinshaus / Anlageobjekt in zentraler Lage von Perchtoldsdorf
- Grundstücksfläche ca. 1.012 m²
- Gesamtnutzfläche laut Unterlagen ca. 1.455 m²
- Wohnnutzfläche Bestand ca. 477 m²
- 6 bestandsfreie Wohnungen
- 2 Geschäftslokale
- langfristig etablierter Mieter DM Drogerie Markt mit rund 610 m² (Mietvertrag wird bei Interesse gerne übermittelt)
- weiteres Geschäftslokal mit rund 90 m²
- Unterlagen für Umbau und Dachgeschosszubau vorhanden
- Baubeginnsanzeige vorhanden

Die Liegenschaft

Die Liegenschaft bietet eine sehr interessante Ausgangsbasis für unterschiedliche Strategien: **Bestand halten, schrittweise entwickeln** oder das vorhandene **Ausbaupotenzial nutzen**.

Der aktuelle Bestand umfasst **Wohn- und Gewerbeflächen** und schafft dadurch eine attraktive Mischung aus Nutzungsmöglichkeiten. Ein Teil der Flächen ist bereits **bestandsfrei**, wodurch neue Konzepte und künftige Verwertungen flexibel umgesetzt werden können. Gleichzeitig besteht mit dem langjährig etablierten **dm-Standort** ein verlässlicher gewerblicher Bestand.

Die Lage

Perchtoldsdorf zählt zu den gefragten Standorten im südlichen Wiener Umland und überzeugt durch hohe Lebensqualität, einen charmanten Ortskern und eine sehr gute Infrastruktur.

Die **Wiener Gasse** gehört zu den zentralen Lagen des Ortes und verbindet eine gewachsene Umgebung mit guter Erreichbarkeit sowie der Nähe zu Nahversorgung, Gastronomie und den Einrichtungen des Ortszentrums.

Die Kosten

Der **Kaufpreis beträgt € 2.450.000,--** (lastenfrei)

Vermittlungshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und darauf, Ihnen diese spannende Liegenschaft persönlich präsentieren zu dürfen.

Roland Gith: 0676 / 938 14 29 oder **office@immo-gith.at**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap