

**!!! 7% RENDITE !!! Perfektes Anlageobjekt! Langfristig vermietet und hohe Rendite.**



**Objektnummer: 8359/44**

**Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Bürogebäude
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	470,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	470,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	345,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	720.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.531,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



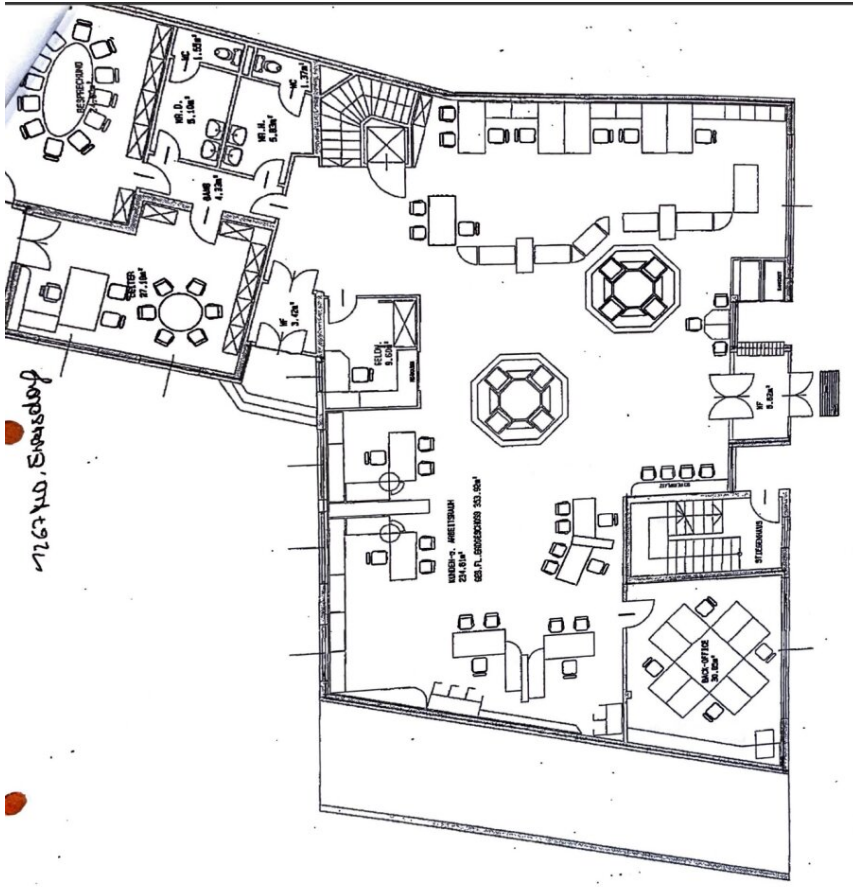
### **Dominik Heil**

HAPPYIMMO GmbH  
Maria Theresien-Gasse 6/9  
2340 Mödling

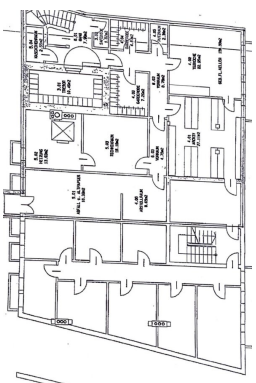
H +43 664 359 6 982

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



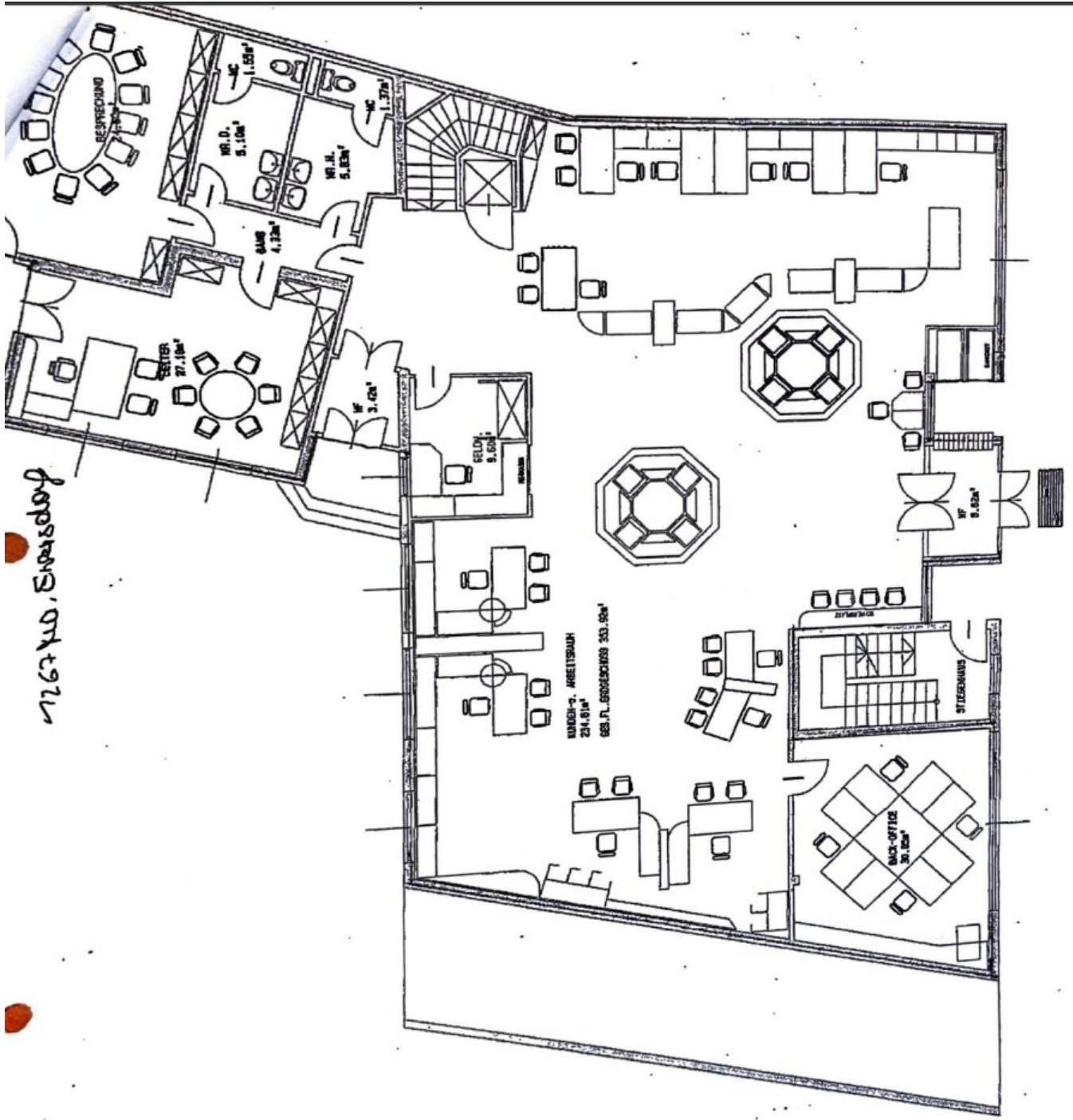


7167 K.O. Ewaldhof



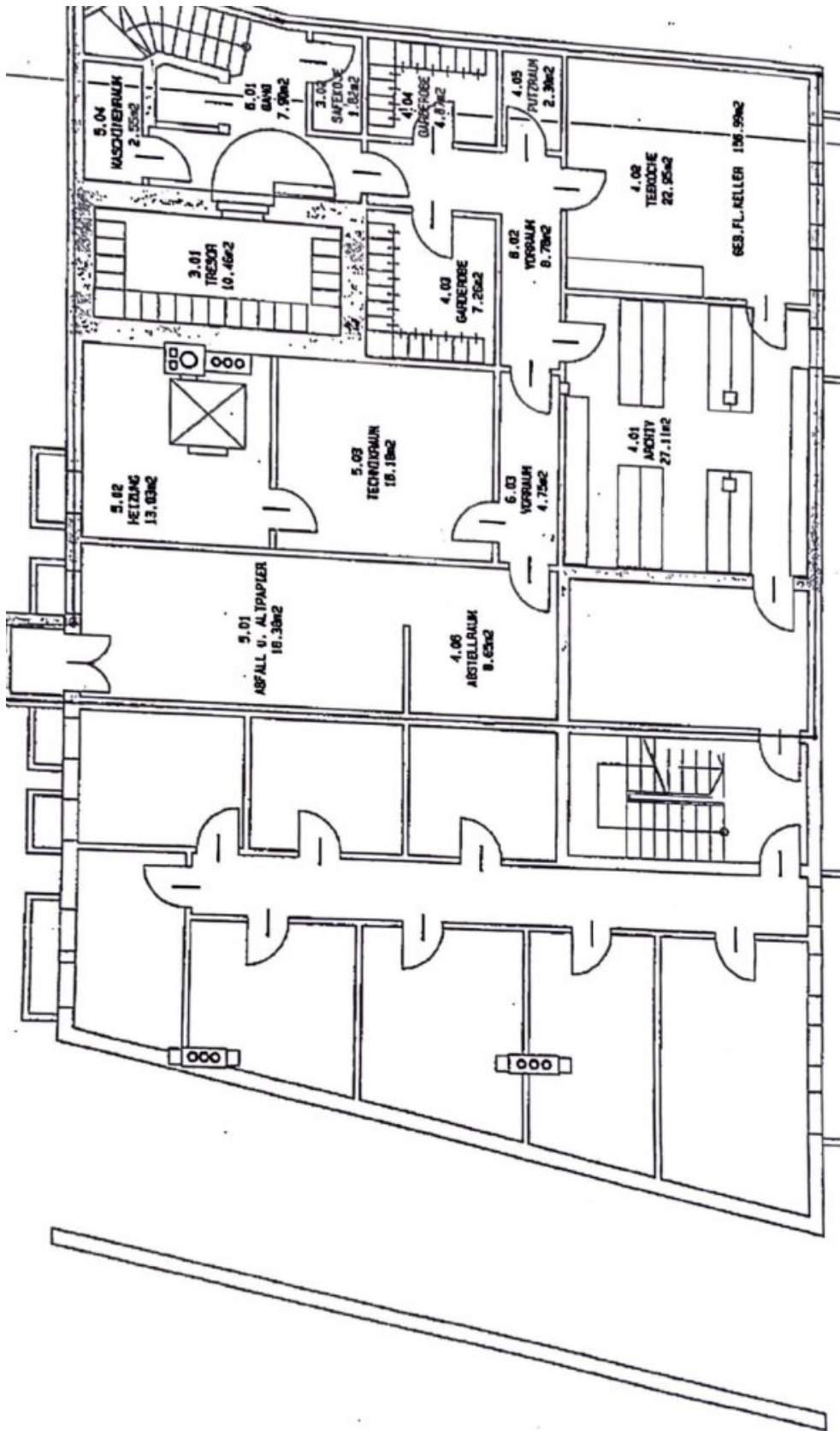
1:1

116740, Ennsdorf



KORNER-3, AREITSDAHL  
214.81m²  
663.17, GROESCHEN 353.92m²

11  
12  
13



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses herausragende Anlageobjekt präsentieren zu können: Eine erstklassige Gewerbeimmobilie mit einer Gesamtfläche von 470 m<sup>2</sup>, die langfristig seit 2001 an ein renommiertes Versicherungsunternehmen vermietet ist. Diese Immobilie garantiert eine stabile und attraktive anfangs Rendite von 7 %, und macht diese Geldanlage zu einer hervorragenden Investitionsmöglichkeit.

## Objektdetails

- **Fläche:** 470 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1967
- **Nutzungsart:** Gewerbe
- **Aktueller Mieter:** Renommiertes Versicherungsunternehmen
- **Mietvertragslaufzeit:** unbefristet
- **Jahresnettomiete:** derzeit 51.360 €

## Investmentpotenzial

Dieses Anlageobjekt bietet nicht nur eine brillante Rendite, sondern auch ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial. Der Standort in einer dynamischen und wachsenden Region sowie die langfristige Bindung eines erstklassigen Mieters machen dieses Objekt zu einer sicheren und lukrativen Investition.

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.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap