

# K3 - Österreich - Deutschland - INVESTMENT VALUE ADD



**Objektnummer: 1244346**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Zinshaus Renditeobjekt - Verbrauchermärkte  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1010 Wien, Innere Stadt

## Ihr Ansprechpartner



### **Marietta Hauer**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 664 750 04 910  
H +43 664 750 04 910

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



## ÜBERSICHT – Immobilien – CHANCEN

Hospitality	Investment Value Add	AUT	AT-8992 Altaussee, Apartmenthaus/Pension, 6 Investment, Value Add Apartments, saniert von 26-35 m <sup>2</sup> , 5 Gehminuten vom AUT Altaussee See entfernt, Ideal für Apartmentvermietung oder Mitarbeiterhaus	950.000,--
Hospitality Residential	Brownfield Development	AUT	AT-Wien, Serviced Lodging, erzielbare BGF von ca. 12.700 m <sup>2</sup> , ca. 810 m <sup>2</sup> Retailfläche, ca. 270 Zimmereinheiten, ca. 60 Fahrrad- und 59 PKW-Stellplätze, SOLL-Mieterträge von ca. EUR 2,65 Millionen	Auf Anfrage
Residential	Investment	AUT	Historisches Zinshaus in der Salzburger Altstadt	5.500.000,--
Industry Logistic	Greenfield Development	AUT	AT, Bezirk Neusiedl am See, Baufeld für Logistik, ca. AUT 120.000m <sup>2</sup> aufgeteilt in ca. 50.000m <sup>2</sup> und 70.000m <sup>2</sup> , Widmung: BB, sehr gute Autobahnanbindung	11.900.000,--

Brownfield Development	Brownfield Development	CH	AT-1230, Wien-Liesing, Industriegrundstück, Grundfläche ca. 3800 m <sup>2</sup> , je nach Nutzungskonzept sind bis zu 23.000,00 m <sup>2</sup> BGF möglich.	4.800.000,--
Life Science	Brownfield, Development	AT	AT-Wien, Life Science Center, erzielbare Nutzfläche von ca. 24.600 m <sup>2</sup> , davon ca. 58 % Laborfläche und ca. 30 % Bürofläche, ca. 190 Fahrrad Stellplätze und ca. 83 PKW-Stellplätze, SOLL-Mieterträge p.a. EUR 7,65 Millionen	Auf Anfrage
Mixed Use (Office, Serviced Lodging, Life Science)	Brownfield, Development	GER	AT-Wien, Mixed Use Quartiersentwicklung, ca. 85.000 m <sup>2</sup> erzielbare BGF, sehr gute öffentliche Anbindung, ganzheitliches Nachhaltigkeitskonzept	Auf Anfrage
Mixed Use (Hospitality, Retail, Residential)	Brownfield, Development	AUT	AT, Bezirk Kitzbühel, Projektübernahme, Grundstück ca. 5200m <sup>2</sup> , BGF ca. 6370m <sup>2</sup> , Wohnen ca. 50 Tops, Hotel ca. 80 Zi mit ca. 150 Betten, Retail mit 660m <sup>2</sup> im EG, Asset oder Share Deal 10.000.000	Auf Anfrage
Mixed Use (Hospitality, Retail, Residential)	Brownfield,	AUT	Bezirk Kitzbühel, Projektübernahme, Grundstück ca. 5200m <sup>2</sup> , BGF ca. 6370m <sup>2</sup> , Wohnen ca. 50 Tops, Hotel ca. 80 Zi mit ca. 150 Betten, Retail mit 660m <sup>2</sup> im EG, Asset oder Share Deal	10.000.000,--

Mixed Use (Commercial, Hospitality, Residential)	Brownfield, Development		AT-Tirol, Bezirk Kitzbühel, Mixed Use Objekt, BGF ca. 10.069 m <sup>2</sup> , GFZ 1,92, Hotelbauteil mit ca. 150 Betten, Wohnbauteil mit ca. 50 Wohneinheiten, 2 Untergeschosse mit ca. 195 Stellplätzen	Auf Anfrage
Office	Investment, Value Add	AUT	AT-4224 Wartberg ob der Aist (nahe Linz), Innovativer Full-Service Office Park, Internationaler Betreiber, ca. 6,5-9,5% Rendite, Internationaler Betreiber, Neubau, 4.159 m <sup>2</sup> Nutzfläche	11.500.000,--
Office	Investment	AUT	AT-Salzburg, Bezirk Salzburg-Umgebung, Officepark, Grundstücksfläche 2389 m <sup>2</sup> , Büro Nutzfläche 1340 m <sup>2</sup>	Auf Anfrage
Office	Brownfield, Development	AUT	AT-Wien, Bürogebäude auf zwei Baulose, erzielbare Nutzfläche von gesamt ca. 43.240 m <sup>2</sup> , ca. 250 Fahrrad Stellplätze und ca. 195 PKW- Stellplätze, SOLL-Mietertrag von ca. EUR 10,04 Millionen	Auf Anfrage
Office	Brownfield, Development	AUT	AT-Oberösterreich, Speckgürtel Linz, BGF oberirdisch ca. 35.050 m <sup>2</sup> , 5 Obergeschosse und 2 Untergeschosse, ca. 630 TG-Stellplätze	Auf Anfrage

Residential	Investment, Value Add	GER	DE-44903 Bochum, Studentenheim/Wohnhaus, 6.292 m <sup>2</sup> Nutzfläche, 461 Wohneinheiten, ca. 80 - 100 Stellplätze,	14.000.000,--
Residential	Brownfield, Development	AUT	AT-5101 Bergheim, Bauträgergrundstück ca. 4600m <sup>2</sup>	3.500.000,--
Residential	Investment, Value Add	AUT	AT-5500 Bischofshofen, Zinshaus saniert, Neubau-Standard, Vollvermietet	2.800.000,--
Residential	Investment	AUT	AT-Oberösterreich, Portfolio mit 6 Zinshäusern, 38 Wohneinheiten zzgl. Parkplätze, Keller, Nettomiete ca. EUR 270.000 p.a, ab 2024 ca. EUR 285.000, Asset oder Share Deal, 6,5 Mio., NAV ca. 1,5 Mio. 2 Banken. (PLZ 2x4030, 1x4225, 1x4501, 1x4600, 1x4870)   Buchwert ca. 5,5,	6.500.000,--
Residential	Greenfield, Development	GER	DE, Niederbayern, 84359 Simbach am Inn, Baufeld für ca. 35 Wohneinheiten, ca. 4600m <sup>2</sup> , direkter Teich Zugang	1.350.000,--
Residential	Brownfield, Development	AUT	AT-4224 Wartberg ob der Aist, Bauträgergrundstück mit Bestand, Grundstücksfläche ca. 1570 m <sup>2</sup>	490.000,--

Residential	Development, Brownfield	AUT	AT-Niederösterreich, Speckgürtel Wien, Grundstücksfläche ca. 22.185 m <sup>2</sup> , BGF ca. 18.183 m <sup>2</sup> , Wohnnutzfläche ca. 14.908 m <sup>2</sup> , 250 Wohneinheiten, geplante Fertigstellung Q2 2026, Allgemeinflächen mit Pool, Badeteich, Sauna & Fitnessstudio, prognose Anfangsrendite ca. 4,31 %	50.450.000,--
Residential	Greenfield, Development	AUT	AT-Salzburg, Bezirk Salzburg-Umgebung in Seenähe, Wohnzinshaus, ca. 645 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 10 Wohneinheiten, 16 Tiefgaragen-Stellplätze, Erstvermietungsgarantie	3.780.000,-- zzgl. Ust.
Residential	Investment, Value Add	AUT	AT-Vorarlberg, Bezirk Dornbirn, Apartment-Wohnanlage, Grundstücksfläche ca. 1457 m <sup>2</sup> , Gesamtgeschossfläche 1337 m <sup>2</sup> , 40 2-Zimmer-Apartments, IST-Mietertrag p.a. EUR 310.000 , Potential Mietertrag bei Kurzzeitvermietung EUR 756.000	8.900.000,-- zzgl. Ust.
Residential	Investment, Value Add	AUT	AT-Vorarlberg, Bezirk Feldkirch, Apartment-Wohnanlage, Grundstücksfläche ca. 778 m <sup>2</sup> , Nutzfläche ca. 515 m <sup>2</sup> , 18 2-Zimmer-Microapartments, IST-Mietertrag p.a. EUR 156.000 , Potential Mietertrag bei Kurzzeitvermietung EUR 400.000	4.100.000,-- zzgl. Ust.



Residential	Greenfield, Development	AUT	AT-Oberösterreich, Wohnquartierspark mit mehreren Baufeldern, Grundstücksfläche ca. 36.202 m <sup>2</sup>	Auf Anfrage
Residential	Greenfield, Development	AUT	AT-Oberösterreich, Linz, Wohngebäude, Grundstücksfläche ca. 6.180 m <sup>2</sup> , max. BGF ca. 3.708 m <sup>2</sup> , Wohnnutzfläche ca. 2.634 m <sup>2</sup> , ca. 45 Wohneinheiten	Auf Anfrage
Residential Luxury	Luxus, Investment	AUT	AT-2500 Baden, Villa/Stöcklgebäude und saniertes, denkmalgeschütztes Zinshaus, Grundstücksfläche ca. 2.214 m <sup>2</sup> , Gesamtnutzfläche ca. 1.253 m <sup>2</sup> , Wohnnutzfläche ca. 984 m <sup>2</sup>	4.850.000,--
Residential Mixed Use (Hospitality, Retail, Residential)	Brownfield, Development	AUT	AT-1160 Wien, Zinshaus oder Mixed-Use am Fuße des Wilhelminenberg, Revitalisierung, bestandsfrei, baubewilligt, Nutzfläche ca. 3.946 m <sup>2</sup> , Grundstücksfläche ca. 1.261m <sup>2</sup>   59 Wohneinheiten oder optional Pächter für Flex-Office, Retail, Serviced Apartments, Fast Forward Deal möglich.	8.500.000,--
Retail	Investment, Value Add	AUT	AT-8940 Liezen, Fachmarktzentrum, Grundstück ca. 10.000 m <sup>2</sup> , Nutzfläche ca. 3.900 m <sup>2</sup> , Nettomieteinnahmen ca. 619.322,00€ , ca. 6,1% Anfangsrendite	10.200.000,--

Retail	Investment, Value Add	AUT	AT-Salzburg, Einkaufszentrum inkl. Parkhaus, Grundstücksfläche ca. 7.985 m <sup>2</sup> , vermietbare Fläche ca. 8.795 m <sup>2</sup> exkl. Parkhaus, Ausbaupotential von ca. 2 Geschossen, IST-Rendite ca. 5,5 %,	22.500.000,--
Retail	Investment, Portfolio	AUT	AT, Wien, NÖ, Bgld, OÖ und Steiermark, Nahversorger-Portfolio mit 12 LEH-Märkte u. gewerbliche Mietflächen, Grundfläche ca. 24.420 m <sup>2</sup> , Nutzfläche ca. 8.923 m <sup>2</sup> , IST-Rendite ca. 7,85 % p.a,	12.059.000,--
Retail	Investment	AUT	AT-Tirol, Bezirk Lienz, Vollvermietetes Fachmarktzentrum, 6 Mieter, Grundfläche ca. 6.566 m <sup>2</sup> , Nutzfläche ca. 2.242 m <sup>2</sup> , 94 Stück Pkw- Stellplätze, IST-Rendite ca. 6,4 % p.a.	5.000.000,--
Retail	Investment, Value Add	AUT	AT-Kärnten, Klagenfurt, Fachmarktzentrum als Superädifikat, Grundstücksgröße 19.008 m <sup>2</sup> , Geschäftsfläche ca. 7.040 m <sup>2</sup> , ausgewogener Branchenmix, IST-Miete (Superädifikat berücksichtigt) ca. EUR 437.767	6.950.000,--



Retail, Logistic	Brownfield, Development	GER	DE-18069 Rostock: Baugrundstück für Gewerbe oder Retail, ideal für Möbelhaus, Fachmarktzentrum o.ä., ca. 20.000 m <sup>2</sup> Fläche, optional Projekt mit Forward Deal möglich, ca. 300 €/m <sup>2</sup> ,	6.000.000,--
---------------------	----------------------------	-----	---	--------------

K3-Immobilien Austria GmbH  
Josef-Schwer-Gasse 9  
5020 Salzburg

UID.NR. ATU 74403237  
FB Nr. 510105f  
info@k3-immo.at

Volksbank Oberösterreich  
BIC:VBWEAT21  
IBAN: AT35 4480 0106 5211



## Objektbeschreibung

**Wir können Ihnen interessante Angebote im Bereich *INVESTMENT VALUE ADD, BROWNFIELD, LOGISTIC* anbieten!**

*Bei Interessen freuen wir uns über Ihre Mitteilung, wo Sie in Zukunft investieren möchten und erhalten von uns darüber ein aussagekräftigen Exposé!*

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap