

**6,5% Rendite! Apartmenthaus mit 16 Apartments und 2
Geschäftslokalen, Nähe Flughafen Wien**



Objektnummer: 4467

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Hotels
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Himberg
Baujahr:	2009
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	630,07 m ²
Nutzfläche:	1.100,00 m ²
Stellplätze:	21
Heizwärmebedarf:	C 74,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	3.850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

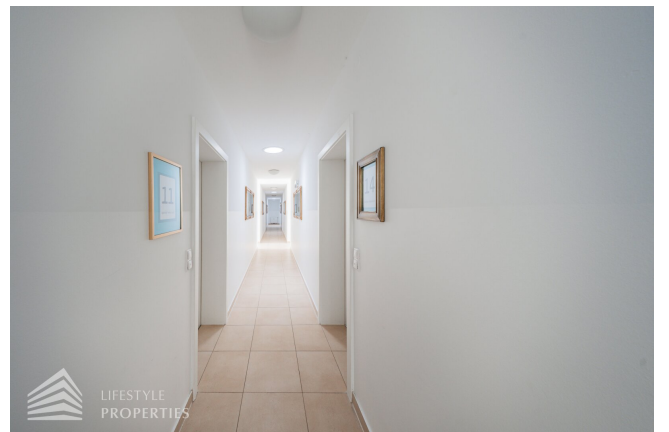


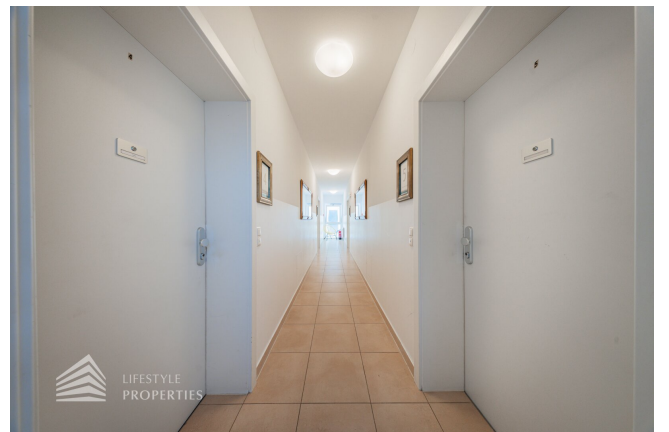
Aleksandar Mihajlovic

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84
H +43 660 6525500
F +43 1 512 14 84



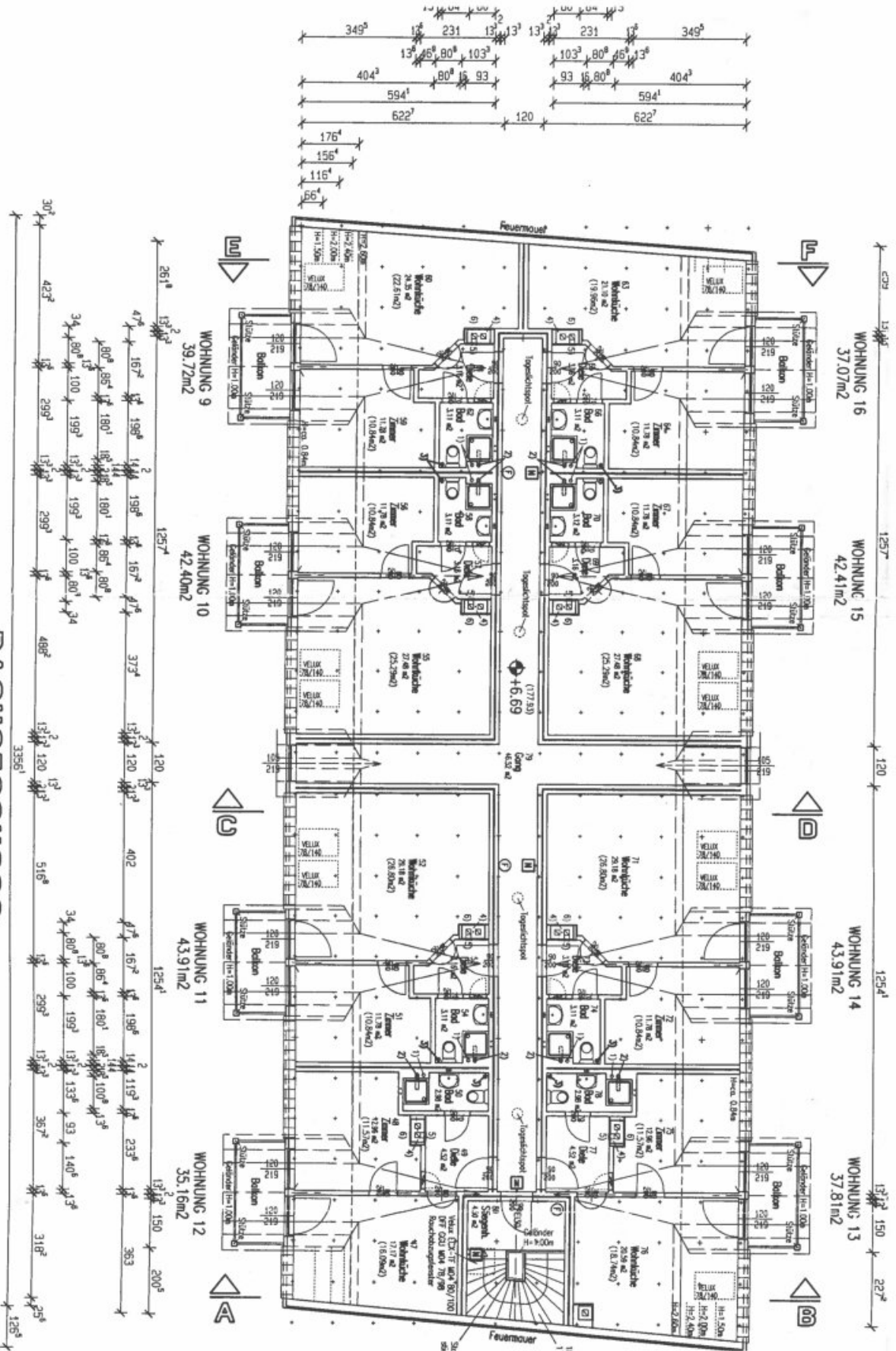


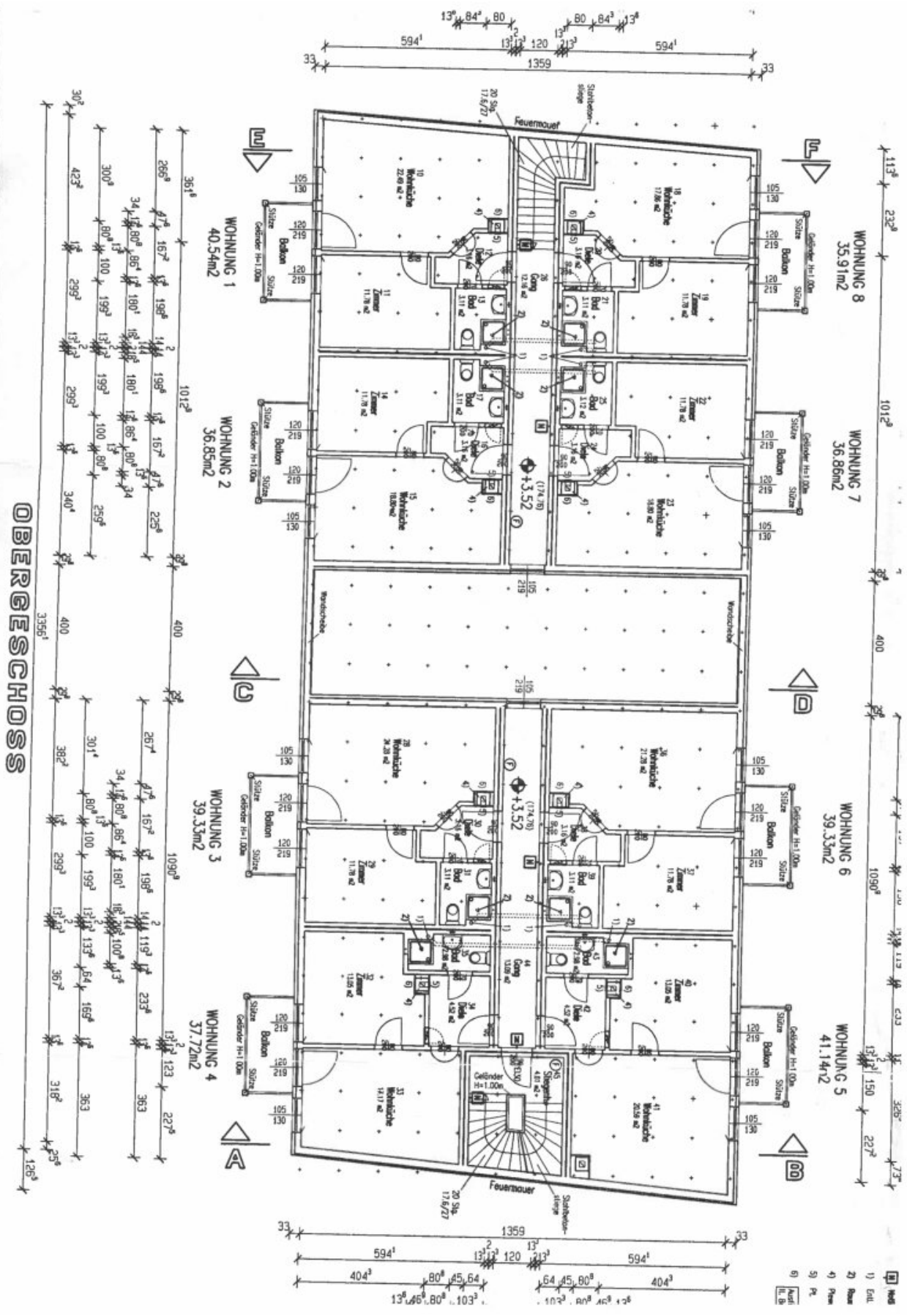




 LIFESTYLE
PROPERTIES

DACHGESCHOSS





WOHNUNG 8
35,91m²

WOHNUNG 7
36,85m²

WOHNUNG 6
39,33m²

WOHNUNG 5
41,14m²

WOHNUNG 1
40,54m²

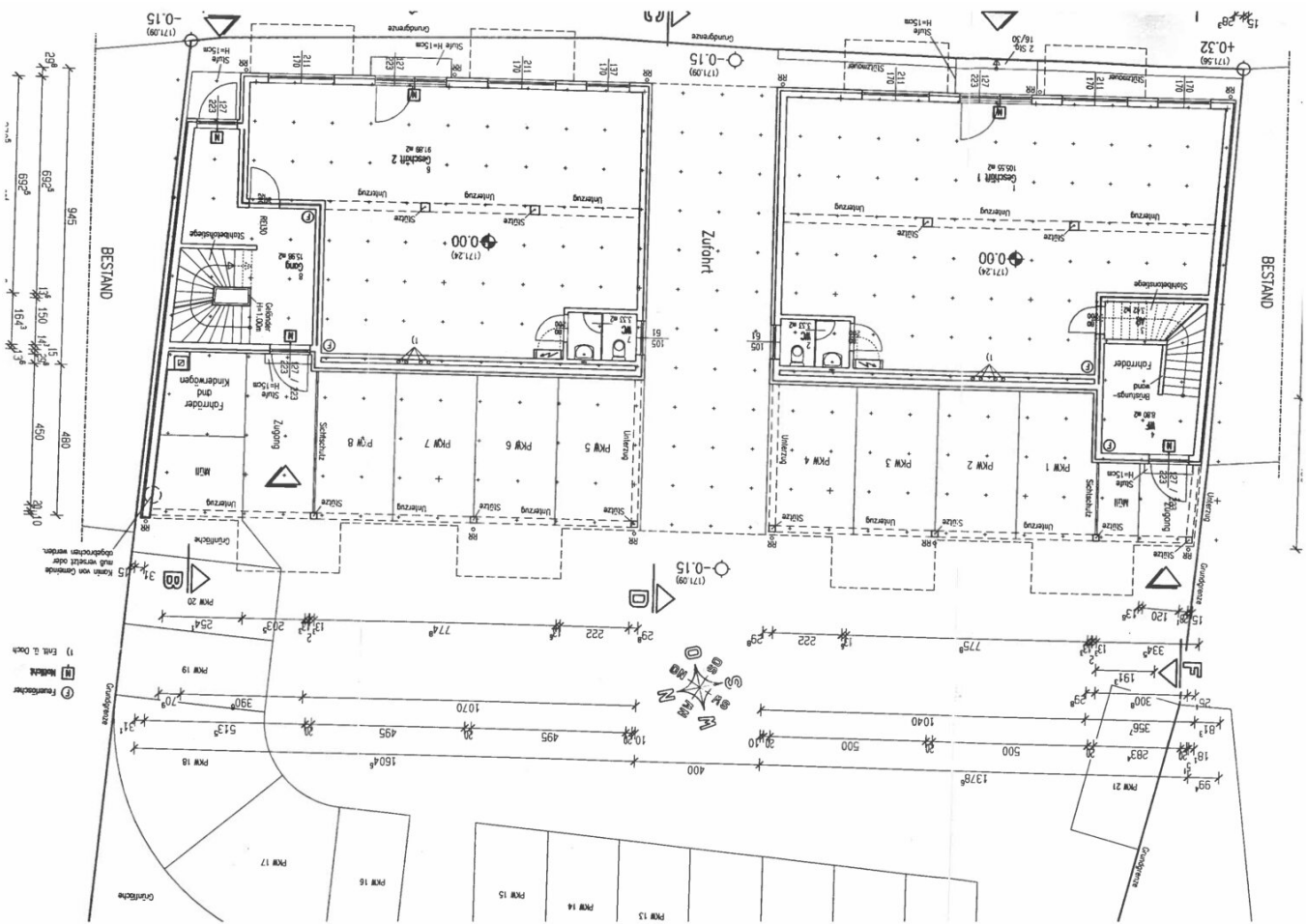
WOHNUNG 2
36,85m²

WOHNUNG 3
39,33m²

WOHNUNG 4
37,72m²

OBBERGESCHOSS

- 1) Balk
- 2) Raum
- 3) Flur
- 4) Pk
- 5) Pk
- 6) Ausr
- 7) B



1) Furt. z. Deck
 2) Fensterbank
 3) Kante von Gelände
 nach versetzt oder
 abgedreht werden

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

In Himberg bei Wien steht ein modernes Apartmenthaus in hervorragender Lage, das von der exzellenten Anbindung an den Flughafen und die Stadt profitiert. Das Apartmenthaus zieht eine starke Nachfrage durch seine strategische Position und die Nähe zu wichtigen Zielen an.

- Grundstücksfläche: 1.016 m²
- Nutzfläche: ca. 1.100 m²
- 16 moderne Kurzzeit-Wohnen Apartments mit Flächen zwischen 37 und 56 m².
- Kapazität: Bis zu 80 Betten
- Zusätzliche Geschäftslokale: Zwei Einheiten im Erdgeschoss vorhanden
- Erweiterungsmöglichkeiten: Ausbau um fünf weitere Apartments möglich
- Parkplätze: 21 Stellplätze, davon einige überdacht

Hervorragende Anbindung:

- Flughafen Wien-Schwechat: 14 km entfernt

- Zentrum von Himberg: Hauptplatz ca. 100 m entfernt, alle wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe
- Wien Innere Stadt: 20 km entfernt, ca. 20 Autominuten über die Autobahnen A2 und A4
- Bahnanbindung: Direkte Verbindungen nach Wien, Hauptbahnhof Wien 15 km entfernt
- Freizeitmöglichkeiten: Sechs Golfplätze in einem Umkreis von 2-10 km, zahlreiche große Einkaufszentren wie das Designer Outlet Parndorf und die SCS Shopping City Süd in etwa 30 Minuten erreichbar.

Das Gebäude umfasst 3 Stockwerke plus Keller und wurde im Jahr 2009 als Neubau errichtet und seither modernisiert. Die Apartments bieten eine moderne Ausstattung mit Wohnzimmer, Schlafsofas, Flachbild-TV, voll ausgestatteter Küche, Waschmaschine und Badezimmer mit Dusche. Ein Teil der Stellplätze wird aktuell als Außen-Lounge genutzt und bietet einen gemütlichen Bereich für Gäste.

Die Prognose für den Zeitraum Juli.2024 bis Juni.2025 sieht einen Gesamtumsatz von ca. 528.000 € vor. Das Apartmenthaus ist derzeit verpachtet. Der Pachtvertrag kann jedoch bei Bedarf vom neuen Eigentümer aufgelöst werden, falls Sie das Objekt selbst betreiben möchten. So besteht Potenzial für eine Erhöhung der Rendite durch gezielte Maßnahmen.

Das Apartmenthaus erzielt zurzeit einen ungefähren Gewinn von ca. 250.000 €. Dies entspricht einer unglaublichen Rendite von ca. 6,5%.

Es ist auch möglich den bisherigen Pachtvertrag bestehen zu lassen und so dem jetzigen Pächter den Betrieb zu überlassen. Der Gewinn für den Eigentümer setzt sich dann aus der jährlichen Pacht von 180.000 € zusammen. Dies entspricht einer Rendite von ca. 4,7%.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: mihajlovic@lifestyle-properties.at

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 <4.500m
Apotheke <500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
Autobahnanschluss <3.500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap