

**Ertragsobjekt mit Steigerungspotential - voll vermietete  
Lagerhallen mit Außenflächen, Flugdach, Lagerfläche, 2  
Betonsilos und Parkplätzen!**



**Objektnummer: 960/69508**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7023 Zemendorf
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	910,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	806,84 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	49,52 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	1.320.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.208,79 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Nettorendite: 7,527% p.a.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Vanek

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39

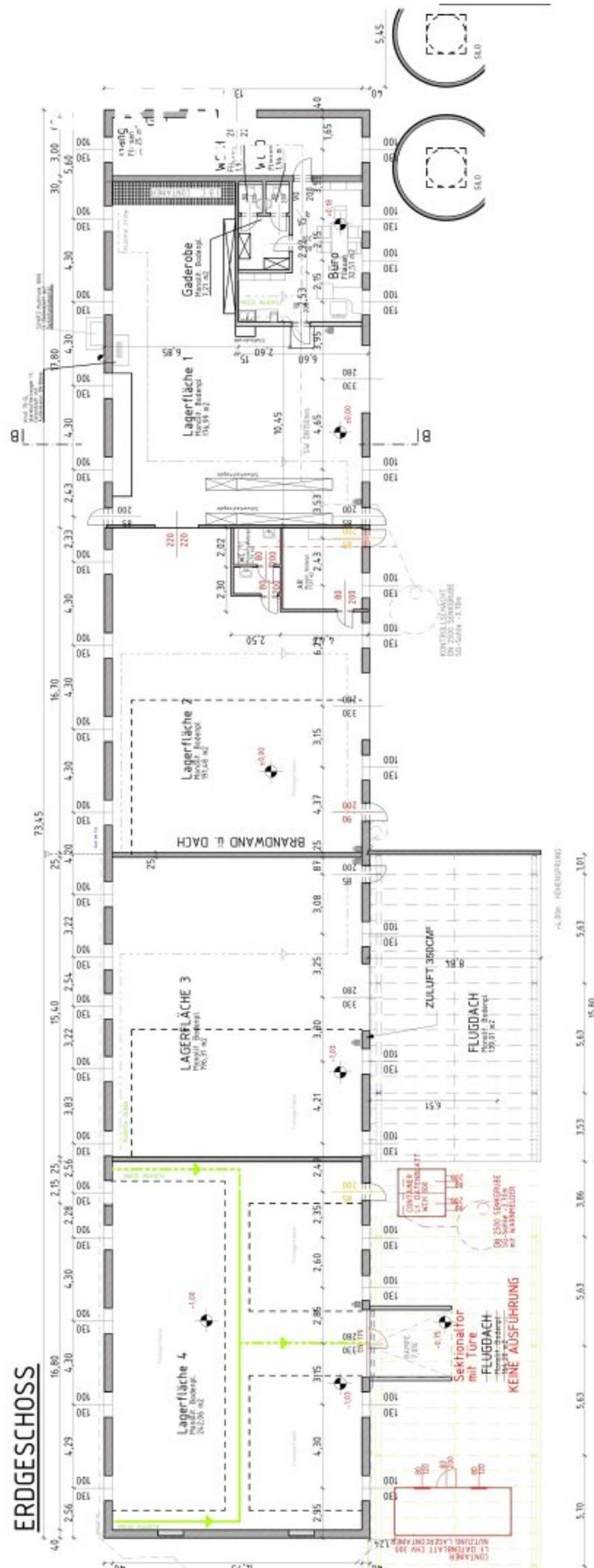


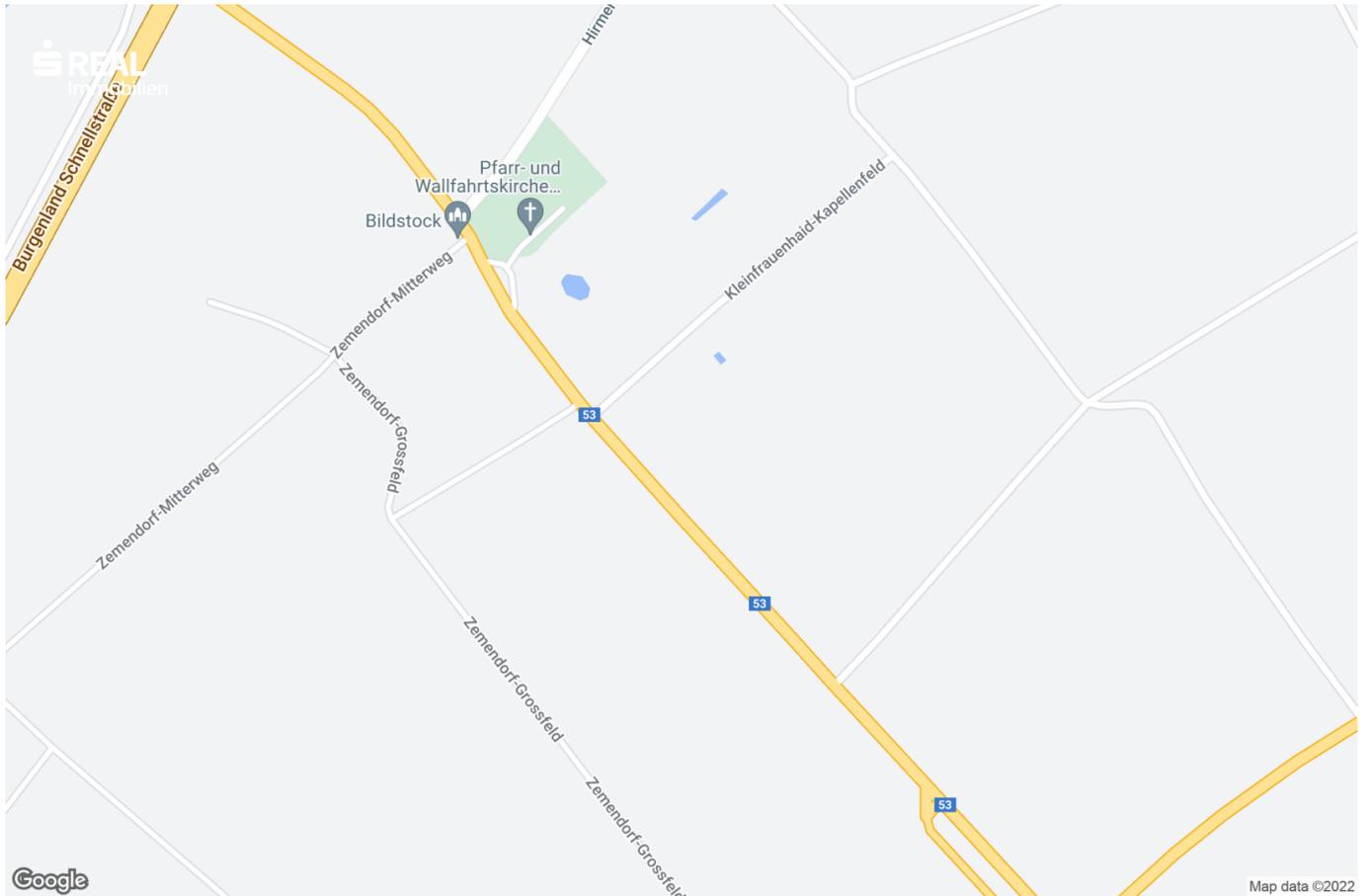
Mitglied des  
immobilienring.at











## Objektbeschreibung

**Vermietet** sind 4 Hallen (910m<sup>2</sup>) und eine Fläche zur Zwischenlagerung von Baumaterialien (2.500m<sup>2</sup>), **weitere Einnahmen** werden durch eine PV-Anlage erzielt.

Durch eine **Grundstücksteilung** ist es zusätzlich **möglich** einen weiteren Baugrund im Bauland Dorfgebiet zu erhalten, damit sind dann 2.472m<sup>2</sup> möglich mit einer Bebauungsdichte von 40% bis 50%, je nach offener oder halboffener Bauweise, Gebäudehöhe zweigeschossig 6,3m, bei Betriebsgebäuden 6,5m.

**Das Gebäude** wurde ursprünglich in vier Abschnitten 1980, 1982, 1984 und 1992 errichtet und wurde seit 2015 laufend umgebaut und komplett erneuert, dabei wurde auf Hochwertigkeit und eine lange Lebensdauer gesetzt.

So sind 4 moderne Lagerhallen entstanden inkl. Büroräumlichkeiten, einem Mitarbeiterbereich mit Umkleide und getrennten Toiletten, sowie eine Duschgelegenheit, eine Teeküche, Außenbereiche mit 164,20 m<sup>2</sup> Flugdach und des Weiteren ein zusätzlicher Toilettencontainer für die Halle 4 aufgestellt worden sowie eine 2.500m<sup>2</sup> große Lagerfläche errichtet worden.

Eine **45kW Photovoltaik-Anlage** versorgt die Liegenschaft mit Strom und generiert weitere Einnahmen.

Die **Beheizung** von Halle 1 und den Büroräumlichkeiten erfolgt über einen ca. 2012 installierten Heizölbrenner mit 100l Tank und Infrarotpanelen im Personal-/Bürobereich. Die **Kunststofffenster** sind 2-fach-isolierverglast, das massive Mauerwerk besteht aus **40cm Ziegelwände** mit 2cm Putz und 2 Fassadennetzen (horizontal und vertikal). Die Hallen sind mit **Industriebeton** der Güte C25/30/B3 ausgestattet sowie mit elektrischen Rolltoren und weisen eine Gesamtraumhöhe von 3m bis ca. 4m auf, die Büroräumlichkeiten 2,82m Raumhöhe. Die **LED Beleuchtung** versorgt die Hallen mit 600LUX, der gesamte Außenbereich ist auch **in der Nacht** beleuchtet und das gesamte Betriebsgelände ist mit einer **hochmodernen Videoüberwachung** ausgestattet und natürlich Alarmgesichert.

Brandmelder, neue Blitzschutzanlagen, Wassersensoren, 2 Senkgruben mit Aufstausensoren gegen Überlaufen, komplett neue Bedachung, Flugdach mit Trapezblech und weißem Vlies gegen Kondens-/Tropfwasser, elektrisches Rolltor mit 6m Einfahrt, Wasser-, Strom-, Telefon- und mobile Internetanbindung sind **weitere Ausstattungsmerkmale** die überzeugen.

**Auf dem Gelände** sind zwei Betonsilos mit einer Höhe von knapp über 18m vorhanden sowie eine Fahrzeugwaage für bis zu 40 Tonnen, die durch eine geringfügige Adaptierung (Digitalisierung) noch gewerblich genutzt werden kann und damit weitere Potentiale vorhanden.

**8 PKW Abstellplätze** sind vorhanden, davon ist einer behindertengerecht ausgelegt.

**Alle Bewilligungen**, Unterlagen und Genehmigungen liegen vor.

Die **Nettorendite** beträgt derzeit **7,527% p.a.**

Sämtliche Betriebskosten, Umsatzsteuer sowie Nebenkosten werden **von den Mietern getragen!**

**Die Lage** weist eine sehr gute Erreichbarkeit durch die B50 und B53 auf, sowie Anschlussstellen in unmittelbarer Nähe zur **S4** und zur **S31** aber auch zur **A3**, Knoten Eisenstadt.

**Im Ort** gibt es einen Nahversorger, 2 Fleischer, einen Allgemeinarzt, eine Tankstelle und diverse Gewerbebetriebe.

**Kaufpreis: EUR 1.100.000,- netto zzgl. 20% USt.**

**Vermittlungsprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung oder eine Veranlagung?**

Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der **Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m



Post <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.