

**Ein attraktives Renditeobjekt (derzeitige Nutzung als
Arbeiterquartier & Büro) in der Nähe des Flughafens Wien**

LANDAA
IMMOBILIEN

RENDITE- OBJEKT

LANDAA

Objektnummer: 4412

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2432 Schwadorf
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.602,00 m ²
Gesamtfläche:	1.602,00 m ²
Lagerfläche:	191,94 m ²
Bürofläche:	704,53 m ²
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	1.890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

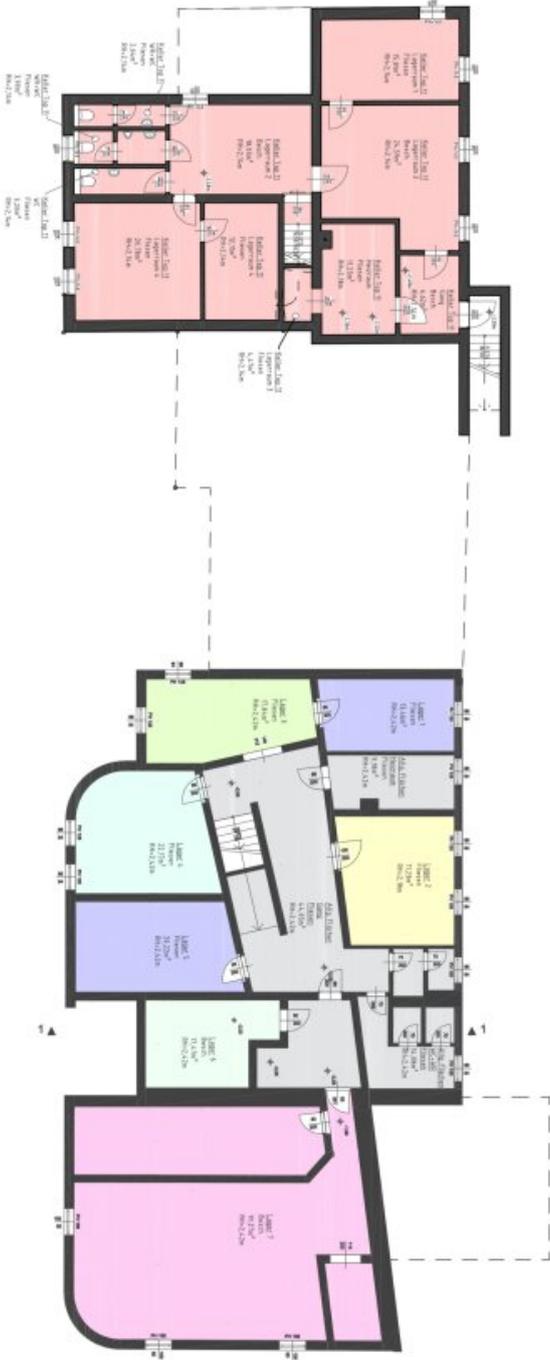


Alexandra Samarskaya, MSc

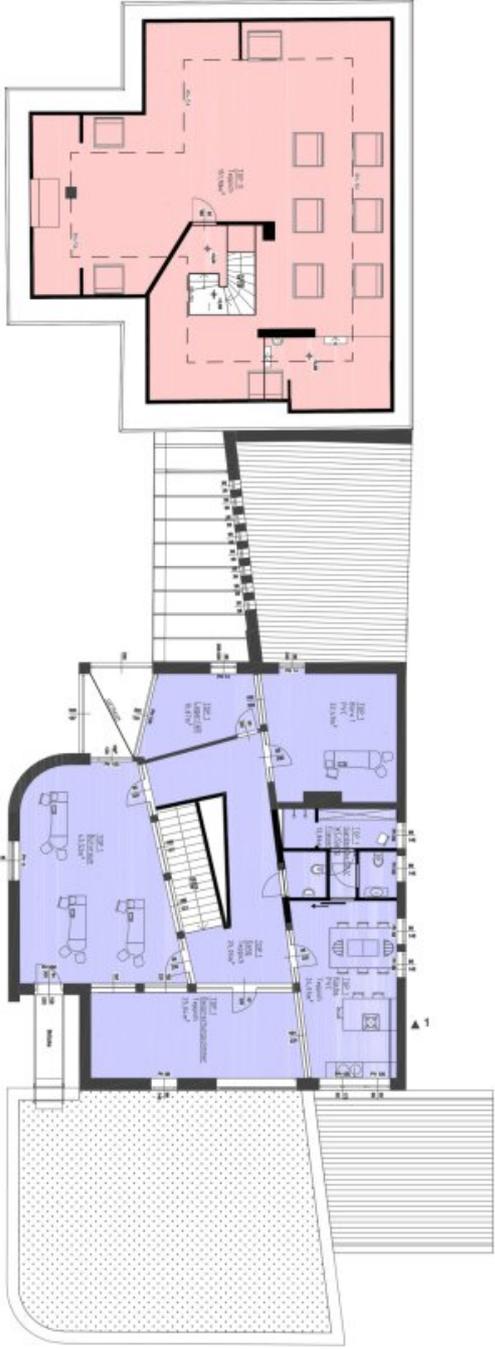
LANDAA Immobilien GmbH
Wohllebengasse 19 / 18
1040 Wien

T +43 1 890 90 41
H +43 (0) 664 304 16 07

Ge
Ve







Objektbeschreibung

Das angebotene Renditeobjekt überzeugt mit einer großzügigen Gesamtfläche von 1.602 m², verteilt auf 16 Räume, darunter Büroräume, Besprechungszimmer, Sanitäranlagen mit WCs und Duschen, Lagerflächen sowie Stellplätze. Die Bürofläche erstreckt sich über 704,53 m² und bietet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Geschäftsmodelle.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bedarf keiner sofortigen Reparaturen oder Sanierungen, was Investoren zusätzliche Sicherheit gibt. Zudem ist ein Teil der Räumlichkeiten mit einer Klimaanlage ausgestattet, was den Komfort für die Nutzer erhöht.

Aktuell wird das Objekt als Arbeiterquartier genutzt, und der derzeitige Mieter hat Interesse daran, für weitere zwei Jahre zu bleiben. Dies bietet eine hervorragende Chance, einen stabilen Mietertrag zu sichern, der vertraglich festgelegt und abgesichert werden kann.

Durch die flexible Nutzungsmöglichkeit, die ausgezeichnete Instandhaltung und den bestehenden Mieter bietet dieses Objekt eine ideale Gelegenheit für Investoren, die nach einer sicheren und langfristigen Rendite suchen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <3.000m

Arzt <6.500m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Post <500m

Bank <500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <5.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap