

**6,1% Rendite | Vollsaniertes Büro- und Wohnhaus in  
frequentierter Toplage mit Erweiterungspotenzial und  
Parkplätzen**



**Objektnummer: 15453**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.980,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.200.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.616,16 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

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





# Objektbeschreibung

## **Anlagehit mit 6,1% Rendite!**

Zum Verkauf steht ein nahezu vollvermietetes Büro- und Wohnhaus in sehr gut frequentierter Lage. Das Gebäude wurde zwischen 2022 und 2024 komplett saniert und die Büro- bzw. auch Wohneinheiten wurden befristet vermietet. Der jährliche Nettomiettertrag liegt bei ca. € 197.000,--

Vor dem Gebäude stehen auch PKW-Stellplätze zur Verfügung!

**Bei Interesse bitte ausschließlich schriftliche Anfragen an [maja.arsic@ringsmuth.at](mailto:maja.arsic@ringsmuth.at). Sie erhalten dann detaillierte Unterlagen über dieses Objekt.**

Käuferprovision: 3% zzgl. Umsatzsteuer

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

**Alle Angaben vorbehaltlich Irrtum und Änderungen!**

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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <2.000m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap