

**Anlageobjekt mit 8% IST Rendite, 10% möglich - Hallen,
Lager, EFH**



Objektnummer: 3661

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2284 Untersiebenbrunn
Wohnfläche:	471,00 m ²
Lagerfläche:	10.643,00 m ²
Bürofläche:	174,00 m ²
Kaufpreis:	2.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Tisch

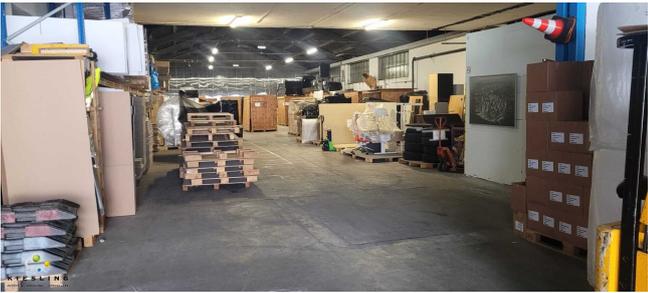
Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

T +43 676 33 58 730

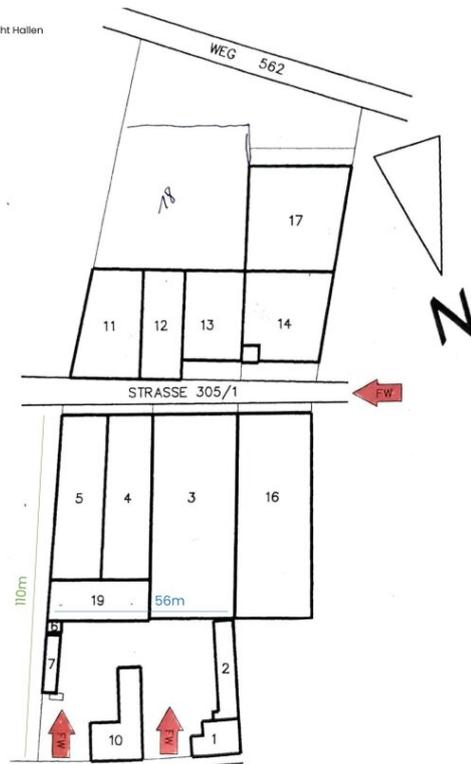
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





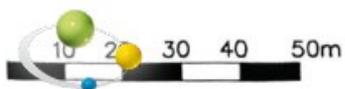
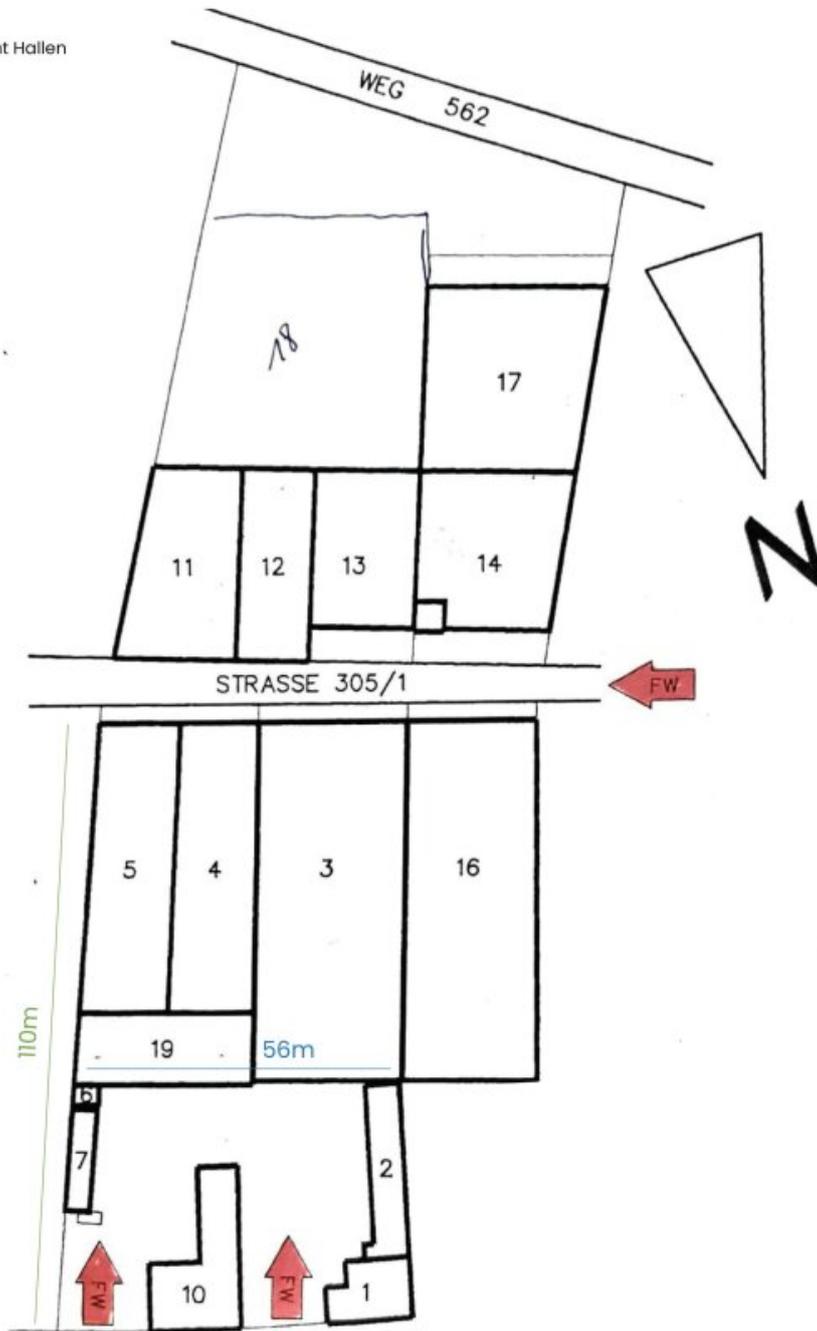


Übersicht Hallen



BRANDSCHUTZPLAN
LAGEPLAN 1: 1000

Übersicht Hallen



BRANDSCHUTZPLAN

LAGEPLAN 1: 1000

Objektbeschreibung

Seltener Anlagehit!

Zum Verkauf steht eine Liegenschaft in Untersiebenbrunn, welche zum großen Teil vermietet ist.

Mit den aktuellen Mieterträgen, handelt es sich um eine 7,9% Rendite, welche durch die Vermietung der leerstehenden Hallen, auf über 10% Rendite gesteigert werden kann.

Auf der Liegenschaft, welche gesamt 13.682m² Grundfläche hat, befinden sich 10 aneinanderhängende Lager- und Produktionshallen, ein Einfamilienhaus, ein weiteres Wohngebäude, sowie Büroflächen.

Die Hallen wurden mittels Stahlträgerkonstruktion errichtet, die Aussenwände sind gedämmte Sandwich-Profilwände. Das Stahlbinder-Satteldach ist großteils auch gedämmt. Sektionaltore sind vorhanden und ein Teil der Hallen sind Kühlhallen. Die 2 Wohngebäude sind Ziegelmassiv errichtet.

Der jahrelange Mieter von rund 20% der Hallen (Kellys) hat einen speziellen Stromtarif, welcher aktuell für die gesamte Liegenschaft zur Anwendung kommt und einzeln abgerechnet werden, wodurch die Stromkosten relativ gering sind.

Ein Verkehrswertgutachten aus dem Jahre 2017 liegt vor (2.510.000,00 €).

Derzeit stehen von 10.913,86 m² Gebäudefläche rund 1.600 m² leer. Hinzu kommt noch die betonierte Freifläche welche ebenso die Möglichkeit bietet zu einem Teil vermietet zu werden.

Objekte auf der Liegenschaft:

- 1 Wohnhaus ca. 156m² dzt. in Sanierung
- 2 Bürotrakt mit Sanitär ca. 174m² frei
- 3 Lagerhalle beheizbar ca. 1500m² HMZ 1.200€
- 4 Halle beheizbar ca. 627,75m² HMZ 1.200€ (wird mit 1.1.26 erhöht)
- 5 Halle beheizbar ca. 627,75m² HMZ 555€
- 19 Halle beheizbar ca. 337,50m² HMZ 1.200€ (wird mit 1.1.26 erhöht)
- 6 Sanitärräume ca. 15m² frei
- 7 Sozialräume ca. 100m² frei
- 10 Wohnhaus ca. 217,31m² in Sanierung durch den Mieter ab 1.2.25 800€ ab 1.2.27 1.500€
- 11 Kühlhalle ca. 560m² dzt. Privatnutzung - frei
- 12 Lagerhalle ca. 412,8m² HMZ 906,66 €
- 13 Kühlhalle ca. 672m² ausser Betrieb - frei
- 14 Lagerhalle m Belüftung ca. 716,8m² HMZ 1934,04 €
- 16 Lagerhalle m Belüftung ca. 1.538,70m² HMZ 2.656,08 €
- 17 Kühlung und Lüftung ca. 1.103,49m² HMZ 1.500€

18 Lagerhalle mit Belüftung ca. 2.154,76m² HMZ 4.832,33 €

Die Netto-Mieteinnahmen (Hauptmietzinse) belaufen sich aktuell auf knapp 16.000€/Monat. Durch Vermietung der freien Hallen und Flächen, könnte dieser Ertrag auf 24.500/Monat gesteigert werden.

Folgende Arbeiten wurden in den vergangenen Jahren durchgeführt:

- Dachrinnenreparatur und Erneuerung Halle 3-4
- WC Anlage Halle 5
- Rolltor Halle 5 innen repariert
- Rolltor Halle 13 erneuert
- Rolltore Halle 19 (Tor 1,3,4) Saniert
- Abtrennung Halle 5 von Halle 19
- Abtrennung Halle 5 von Halle 4
- Abtrennung Halle 4 von Halle 3
- Aufteilung Halle 4 auf 4a und 4b

Es gibt eine PV Anlage auf einem Dach, welche nicht dem Eigentümer der Liegenschaft gehört.

Gesamtkosten bei schriftlichem Kaufvertragsabschluss

Kaufpreis	2.500.000,00 €
Eintragungsgebühr 1,1%	27.500,00 €
Grunderwerbssteuer 3,5%	87.500,00 €
Vertrag - nach Vereinbarung	
Vermittlungshonorar	90.000,00 € (inkl. 20% Ust)
Gesamt	2.705.000,00 €

Ein Energieausweis wurde trotz Hinweis auf das EAVG nicht vorgelegt.

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 <8.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <7.500m

Sonstige

Geldautomat <5.500m

Bank <5.500m

Post <500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap