

**Oberwart | Seltene Gelegenheit mit über 9,75 % Rendite |  
vollvermietetes Betriebsgebäude inkl. zwei Wohneinheiten**



**Objektnummer: 6864/157**

**Eine Immobilie von Pagoni Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Halle / Lager / Produktion  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1080 Wien, Josefstadt  
**Nutzfläche:** 282,00 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 570.000,00 €  
**Kaufpreis / m<sup>2</sup>:** 2.021,28 €  
**Provisionsangabe:**

20.520,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

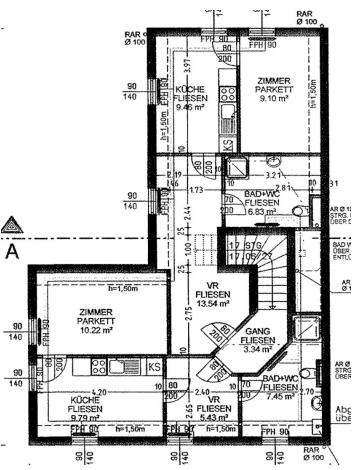
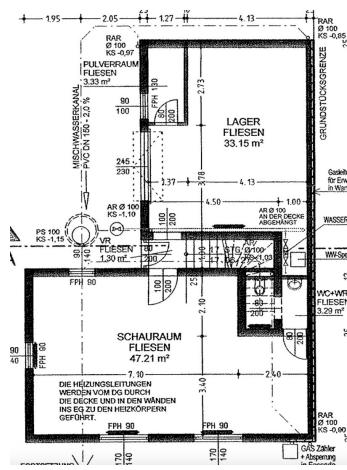
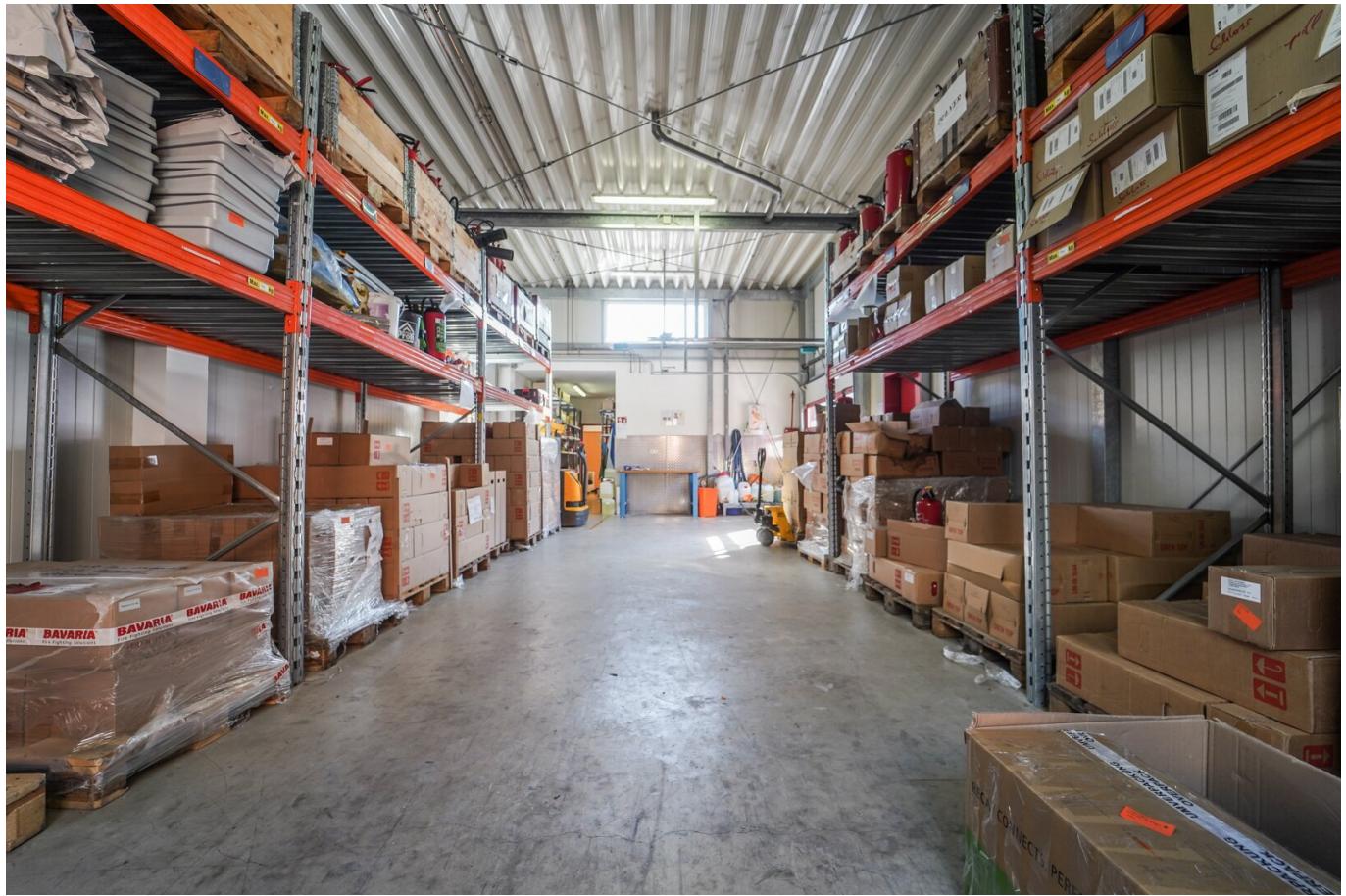


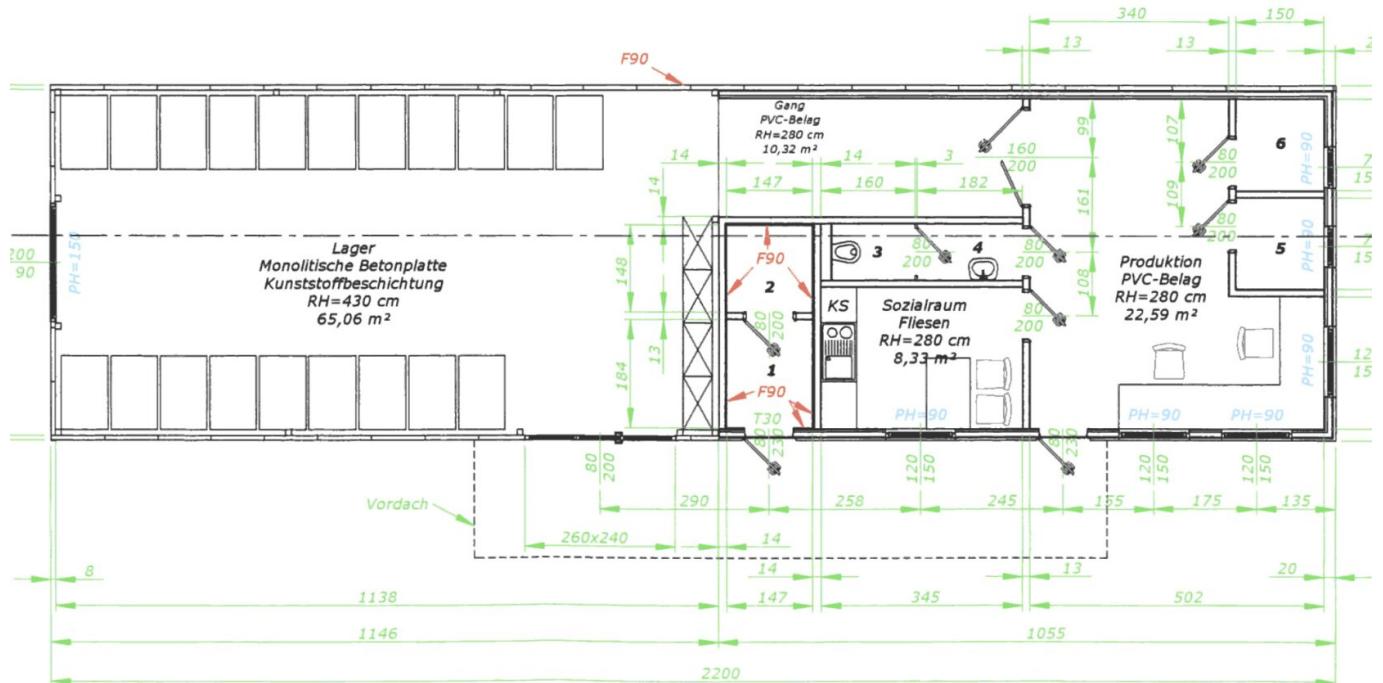
**Ivan Paunovic**

Pagoni GmbH  
Kohlmarkt 8 -10  
1010 Wien

T +43 660 570 7723

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





GRUNDRISS  
M = 1:100

1. Pulverraum  
PVC-Bodenbelag  
RH=280 cm  
2,68 m<sup>2</sup>

2. Stickstoffraum  
PVC-Bodenbelag  
RH=280 cm  
2,17 m<sup>2</sup>

3. WC  
Fliesen  
RH=280 cm  
1,52 m<sup>2</sup>

4. Waschraum  
Fliesen  
RH=280 cm  
1,63 m<sup>2</sup>

5. Stickstoffraum  
PVC-Bodenbelag  
RH=280 cm  
2,32 m<sup>2</sup>

6. Pulverraum  
PVC-Bodenbelag  
RH=280 cm  
2,32 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## **Seltene Gelegenheit - vollvermietetes Gebäude mit einer Geschäftsfläche sowie 2 Wohnungen in guter Lage von Oberwart.**

Zum Verkauf gelangt ein ca. 1996 errichtetes Betriebsgebäude mit zwei Wohnungen im Dachgeschoss. Die Betriebsfläche teilt sich auf einen Verkaufsraum, ein Lager und eine Werkstatt auf. Durch das Stiegenhaus erreicht man die zwei Wohnungen im Dachgeschoss.

### **Eckdaten**

Größe: ca. 282 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Grunstücksgröße: 647 m<sup>2</sup>

Stockwerke: 2 - Erdgeschoss und Dachgeschoss

Gebäude: ca. 1996

Heizung: Gasheizung

### **Mieteinnahmen:**

Geschäftsfläche: € 3.950,- ohne USt. und Betriebskosten

Top 1: € 449,- ohne USt.

Top 2: € 450,- ohne USt.

Mieteinnahmen pro Monat: € 4.849,-

Mieteinnahmen per Anno: € 58.188,-

Rendite auf den Kaufpreis: 9,75 % auf den Kaufpreis

### **Besichtigungen**

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich, senden Sie uns eine Anfrage oder nehmen sie telefonisch mit uns Kontakt auf.

### **Verkehrsanbindung**

Buslinien: 310

Einkaufszentrum: EO Einkaufszentrum Oberwart - wenige Minuten entfernt

### **Infrastruktur und Umgebung**

Einkaufszentrum: EO Einkaufszentrum Oberwart - wenige Minuten entfernt. Ein Lageexpose mit allen Details zur Umgebung erhalten Sie auf Anfrage.

### **Raumaufteilung**

**Erdgeschoss**

Schraum  
Lager  
Pulverraum  
WC + Waschraum  
Vorraum

**Top 1**

Zimmer  
Küche  
Bad mit WC

**Top 2**

Vorraum  
Bad mit WC  
Zimmer  
Küche

**Kaufpreis:** EUR 570.000,-

**Provision:** 3% + 20% USt.

**Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbssteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
1,5% zzgl. 20% USt. Kaufvertragserrichtungskosten und Treuhändische Abwicklung zzgl.  
Barauslagen

**Kontaktieren Sie mich bezüglich einer Besichtigung unter [+43 660 570 7723](tel:+436605707723) oder [info@pagoni.at](mailto:info@pagoni.at)**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

\*\*\*ENGLISH\*\*\*

**Rare opportunity - fully rented building with a commercial space and 2 apartments in a good location of Oberwart.**

More photos of the building gladly on request.

For sale is a business building built in 1996 with two apartments in the attic. The business area

is divided into a sales room, a warehouse and a workshop. The two apartments in the attic can be reached through the staircase.

## **Viewings**

Viewings are possible by appointment, send us an inquiry or contact us by phone.

## **Key data**

Size: approx. 282 m<sup>2</sup> usable area

Size of the plot: 647 m<sup>2</sup>

Floors: 2 - first floor and attic floor

Building: year of construction 1996

Heating: gas heating

## **Rental income:**

Commercial space: € 3.950,- without VAT.

Top 1: € 449,- without VAT

Top 2: € 436,- without VAT

**Rental income per month:** € 4.835,-

**Rental income per annum:** € 58.020,-

**Yield on the purchase price:** 9,75% on the purchase price

## **Transport connections**

**Bus lines:** 310

## **Infrastructure and surroundings**

**Shopping center:** EO shopping center Oberwart - a few minutes away. A site report with all details about the surroundings is available on request.

## **Room layout**

First floor

Schraum

Warehouse

Powder room

WC + washroom

Anteroom

Top 1

Room

Kitchen  
Bathroom with WC  
Top 2  
anteroom  
Bathroom with WC  
Room  
Kitchen

**Purchase price:** EUR 570.000,-.

**Commission:** 3% + 20% VAT

**Additional purchase costs:**

3,5% land transfer tax

1,1% land register registration fee

1,5% plus 20% VAT Costs for drawing up the purchase contract and handling by the trustee  
plus cash expenses

Please contact me for a viewing at [+43 660 570 7723](tel:+436605707723) or [info@pagoni.at](mailto:info@pagoni.at).

We would like to point out that there is a close economic relationship between the agent and the client. The agent acts as a dual broker.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap