Grundstück mit vier Baukörpern - Büro-, Geschäfts- und Gewerbegebäude inkl. Parkplätzen in Vösendorf

Objektnummer: 25814

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	1970
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	3.742,92 m²
Bürofläche:	1.797,00 m²
Stellplätze:	37
Kaufpreis:	6.440.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.490,40 €

Provisionsangabe:

2,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

M.A., MBA Philipp Sulek

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

T +43 1 226 27 20
H +43 660 199 19 88

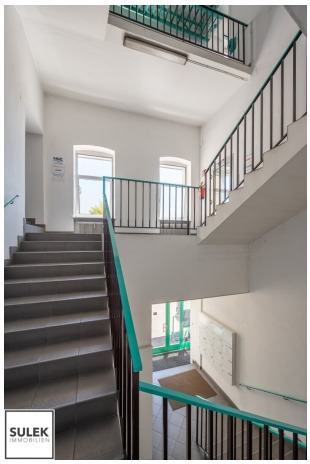
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

GALERIE
ZAHNARZT
SULEK
IMMOBILIEN

ZAHNARZT
SULEK

SULEK

GALERIE
1.Stock
SULEK
IMMOBILIEN


SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SHARP
beko

NG

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

METRO
METRO
METRO
Einfahrt
avanti
BILLA
DANKUCHEN

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

Die perfekte Lösung für jedes Dach!
10 Jahre Garantie!
SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

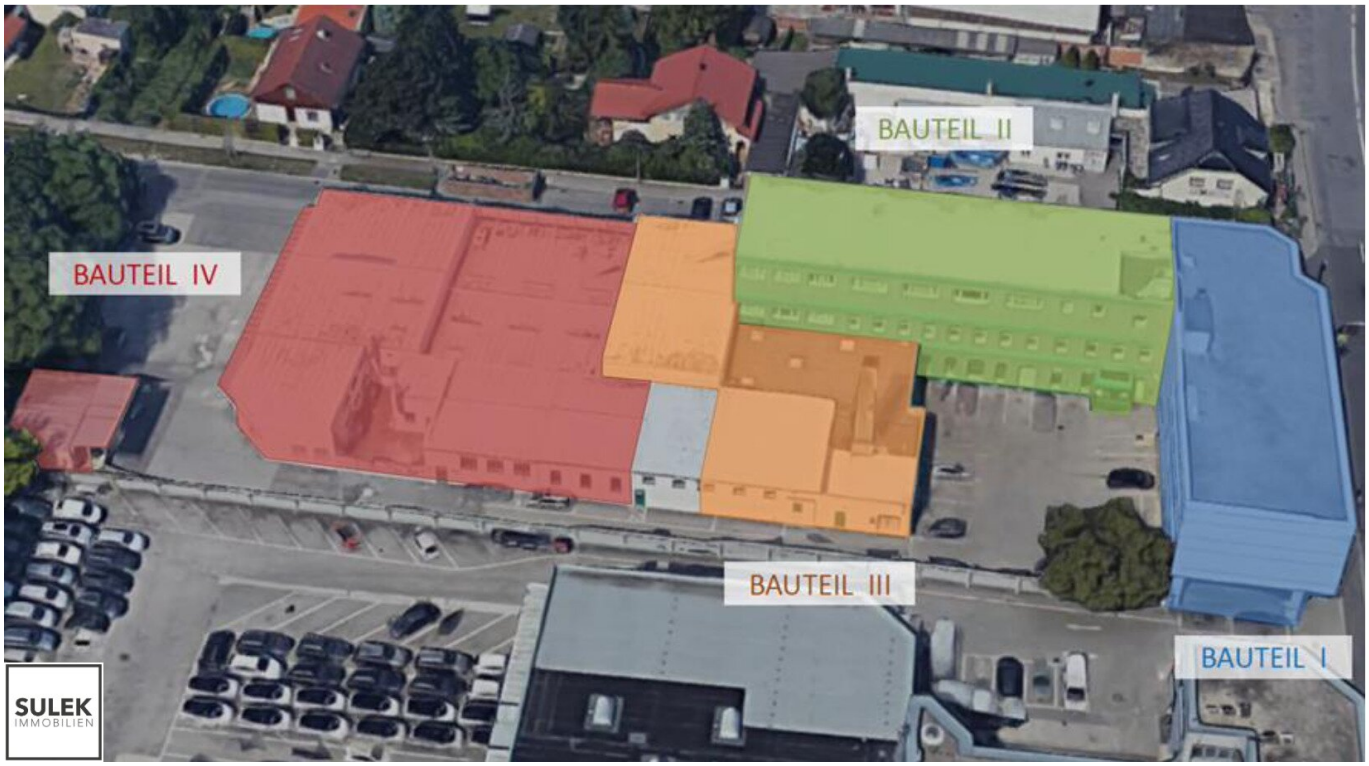
SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK


BAUTEIL II
BAUTEIL IV
BAUTEIL III
BAUTEIL I
SULEK
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Liegenschaft.

Es handelt sich hierbei um ein Grundstück mit einer Gesamtgröße von 4.321m², welches **ab 1970 bebaut und bis 2025** durch zahlreiche Adaptierungen und Zubauten **ergänzt** wurde.

Auf der Liegenschaft befinden sich **4 Baukörper,** welche aus einem Erdgeschoss, sowie teilweise aus einem Kellergeschoss, 1. und 2. Obergeschoss bestehen, sowie KFZ-Abstellplätze im Hof.

Grundstücksgröße.

Nutzung laut Grundbuch	Fläche (m²)
Bauflächen (Gebäude)	2.524
Sonstige (Betriebsflächen)	1.797
Grundstücksgröße	4.321

Art der Bebauung.

Büro-, Geschäfts- und Gewerbegebäude

Das gegenständliche Objekt wurde mehrmals erweitert (Aufstockung und Zubau) und umgebaut. Die Grundsubstanz wurde 1973 und 1976 errichtet, und im Jahr 1979 und 1980 wurden bestehende Gebäude aufgestockt, seitdem wurden etliche Erweiterungen und Umbauten durchgeführt (Umbau Betriebsgebäude 1983, Umbau Werkstatt 1983, Errichtung Lösungsmittellager 1984, Zubau Geschäftsfläche 1986, Fassadengestaltung 2000, Umbau Werkstatt 2009, Umbau Top 1 2015, Umbau Zahnarztpraxis 2025).

Bauweise: 4 Baukörper (teilweise miteinander verbunden):

Bauteil 1 besteht aus: EG, 1.OG, 2.OG

Bauteil 2 besteht aus: EG, 1.OG, 2.OG

Bauteil 3 besteht aus: EG, teilweise 1.OG

Bauteil 4 besteht aus: EG

Die Bauteile sind teilweise unterkellert.

Bewirtschaftung.

In den 4 Baukörpern befinden sich diverse **Büro-, Geschäfts- und Lagerflächen, sowie Werkstätten**, welche teilweise vermietet sind. Zudem gibt es 37 **KFZ-Abstellplätze** im Hofbereich. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliches Gut. Auf der Liegenschaft selbst verläuft eine interne Wegführung zu den diversen Stellplätzen.

Mietsituation: € 39.200,31 monatliche Mieteinnahmen netto (Ist-Miete; Stand 09/2025); 7,13 % Bruttoanfangsrendite im Jahr 2025.

Bewertungsgutachten und Zinsliste gerne auf Anfrage!

Entwicklungspotenzial: Das Potenzial liegt in der **aktiven Bewirtschaftung** der gegenständlichen Liegenschaft - insbesondere in der Neuvermietung der Leerstände (23,8 Leerstandsquote).

Ausstattung.

Der **Bau- und Erhaltungszustand** der vermieteten Einheiten ist durchschnittlich, der Zustand der leerstehenden Flächen ebenfalls mittelmäßig bzw. teilweise renovierungsbedürftig.

Anschlüsse für Wasser, Strom, Kanal sind vorhanden.

Beheizt wird das Gebäude mittels einer **Ölheizung**, es gibt zwei Öltanks im Kellergeschoss des Gebäudes, sowie einen **Gaskessel** für Bauteil I Geschäftslokal EG.01 und Bauteil 3.EG.1.

Es gibt einen **Lastenaufzug** im Bauteil Nummer 1.

Lage / Infrastruktur.

Die Liegenschaft befindet sich im südlichen Bereich der Marktgemeinde Vösendorf in Niederösterreich, unweit der Wiener Stadtgrenze, westlich der Anschlussstelle zur S1 (Südosttangente) bzw. A2 (Südautobahn), so dass die Adresse ideal mit dem PKW zu erreichen ist. In der Nachbarschaft befinden sich vorwiegend Gewerbeflächen sowie Einfamilienhäuser. An das Grundstück anliegende, öffentliche Straßen sind einerseits im Norden die Ortsstraße und andererseits im Westen die Wilhelm-Hafenscher-Gasse. Über die nahegelegene (ca. 0,2km) Haltestelle "Bahnhof Vösendorf-Siebenhirten" ist die Liegenschaft ideal öffentlich angebunden - hier hält die Wiener Lokalbahn. Weiters befinden sich

Haltestellen der Buslinien 61A, 207 und 266 in fußläufiger Nähe. Die U-Bahn Station "Siebenhirten" der Linie U6 ist binnen 9 - 19 Minuten mit dem Bus oder zu Fuß zu erreichen. Der Kaufpark Vösendorf bietet zahlreiche Geschäfte diverser Branchen. Mehrere Supermärkte und Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe.

- **Gewerbe- und Wohngebiet**
- **Nachbarschaft**: vorwiegend **Gewerbeflächen und Einfamilienhäuser**
- **Bahnhof Vösendorf Siebenhirten** (WLB) nur 0,2km entfernt, weitere Buslinien: 61A, 207, 266
- **U-Bahn** Haltestelle **Siebenhirten** (U6) 1,4km entfernt
- **Anschlussstelle Knoten Vösendorf** an die Autobahn **A21, A2, S1** direkt vis-a-vis
- **Kaufpark Vösendorf**, Supermärkte, Gastronomiebetriebe, Polizei, Postamt im Nahbereich vorhanden

Bei Fragen oder Interesse an einer Besichtigung erreichen Sie mich gerne telefonisch unter +43 660 199 19 88 **oder per E-Mail an** ps@sulek-immobilien.at**.**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.000m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap