

**Historisches Zinshaus in bester Lage mit Renditepotential  
- Wohn- und Geschäftshaus in Perchtoldsdorf**



**Objektnummer: 7512/153**

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1500
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	557,26 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	131,16 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	82,58 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	75,03 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.600.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	311,90 €
<b>USt.:</b>	31,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

57.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



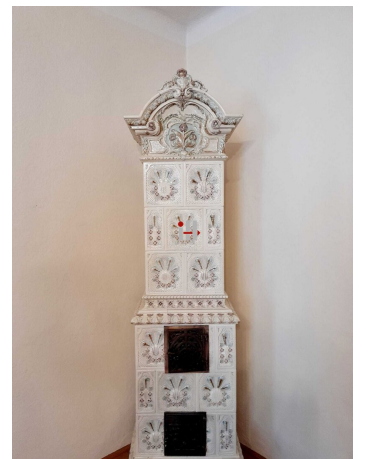
### Ildiko E Horvath BA

Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development  
Keylwerthgasse 15/A/7  
1190 Wien

H +43 676 7740865









# Objektbeschreibung

## **Das historische Juwel erstrahlt in neuem Glanz!**

Sie suchen nach einer lukrativen Investitionsmöglichkeit in einer der schönsten Regionen Österreichs? Dann haben wir genau das Richtige für Sie: Ein charmantes Zinshaus / Renditeobjekt in 2380 Perchtoldsdorf, im idyllischen Niederösterreich.

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine hohe Rendite und viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Wohn- und Geschäftshaus erstreckt sich über das gesamte 1. Obergeschoss und begeistert mit einer Gesamtfläche von NFL 557,26m<sup>2</sup>.

Durch die großzügige Terrasse, können Sie hier gemütliche Abende mit Blick auf die malerische Stadt Perchtoldsdorf verbringen. Der Ausblick ist atemberaubend und bietet Ihnen sowohl einen Stadtblick als auch einen Fernblick und einen Grünblick.

Das 1. Obergeschoss ist über das Treppenhaus bequem zu erreichen und besticht mit einer hochwertigen Ausstattung.

Die Böden in den Räumen sind mit Fliesen, Parkett und Steinboden gestaltet und verleihen jedem Raum ein einzigartiges Flair. Die Beheizung erfolgt über eine Gas- und Etagenheizung, die für angenehme Wärme sorgt.

Auch in puncto Technik lässt dieses Zinshaus / Renditeobjekt keine Wünsche offen. Eine moderne DV- / EDV-Verkabelung ist in jedem Raum vorhanden und ermöglicht Ihnen ein optimales Arbeiten und Wohnen.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle ideal. So können Sie bequem und schnell in die umliegenden Städte und Ortschaften gelangen. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt: In der Nähe befinden sich ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule, ein Kindergarten, ein Supermarkt und eine Bäckerei. Somit ist alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen, in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Überzeugt? Dann greifen Sie jetzt zu und investieren Sie in dieses einzigartige Zinshaus / Renditeobjekt in Perchtoldsdorf. Der Kaufpreis von 1.600.000,00 € ist angesichts der exzellenten Lage und der hohen Rendite mehr als gerechtfertigt.

## **Flächenaufstellung:**

EG: Geschäftslokal TOP 1- Shop 21,82m<sup>2</sup> + Büro 10,23m<sup>2</sup>+ Lager 21,94m<sup>2</sup> + Kellerabteil 39,33m<sup>2</sup>



EG: Geschäftslokal TOP 2- Shop 40,71m<sup>2</sup> + Büro 29,74m<sup>2</sup> + Lager 42,96m<sup>2</sup> + Kellerabteil 35,70m<sup>2</sup>

OG: Wohnung TOP 3- Maisonette 75,04m<sup>2</sup>

OG: Wohnung TOP 4- Straßenseitig 114,26m<sup>2</sup>

OG: Wohnung TOP 5- Gartenseitig 31,19m<sup>2</sup> + Terrasse 18,12m<sup>2</sup>

DG: Fläche 145m<sup>2</sup> Verbaute Fläche 291m<sup>2</sup>

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen von Perchtoldsdorf, in bester und prominenter Lage. Das Objekt ist an das öffentliche Strom-, Wasser-, Kanal-, Gas- und Telefonnetz angeschlossen. Laut Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 1995 ist die Erhaltung des Wohn- und Geschäftshauses im öffentlichen Interesse. Die unverbauten Grundstücksteile sind begrünt, mit Ziersträuchern und älterem Baumbestand bewachsen.

### **Ausstattungsmerkmale:**

Gepflasteter Eingangs- und Innenhofbereich

Eingangsbereich sowie Fronten der Geschäftslokale mit Rundbogen

Eingangstor in den Innenhof mit Glasausfachung

Holzkastenfenster straßenseitig

Sicherheitstüren bei den Wohnungen sowie Vollholz Parkettböden

Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich diese Immobilie als langfristige und rentable Investition. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und lassen Sie sich von ihrem Charme verzaubern!

Für Besichtigungen sowie allfällige Rückfragen steht Ihnen unsere Frau Horvath BA jederzeit gerne zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap