

## "Gewerbehaus / Zinshaus mit Ausbaumöglichkeiten"



01 Zinshaus in Tulln

**Objektnummer: 1626\_25942**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1985
<b>Nutzfläche:</b>	1.050,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	1.990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

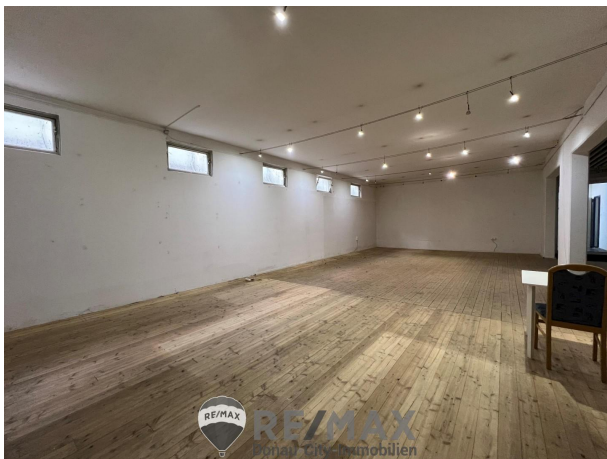


### Gerald Hinker

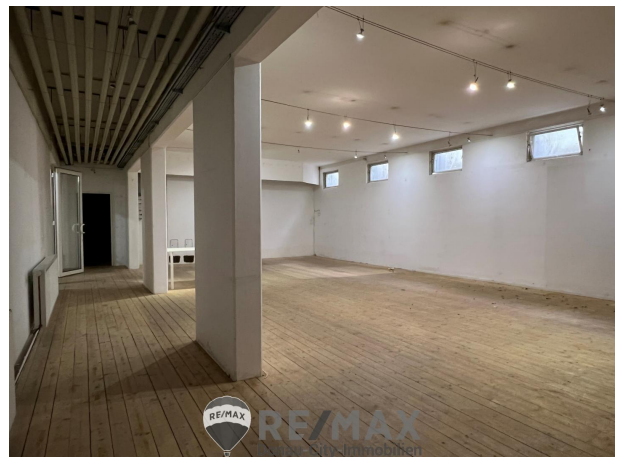
RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

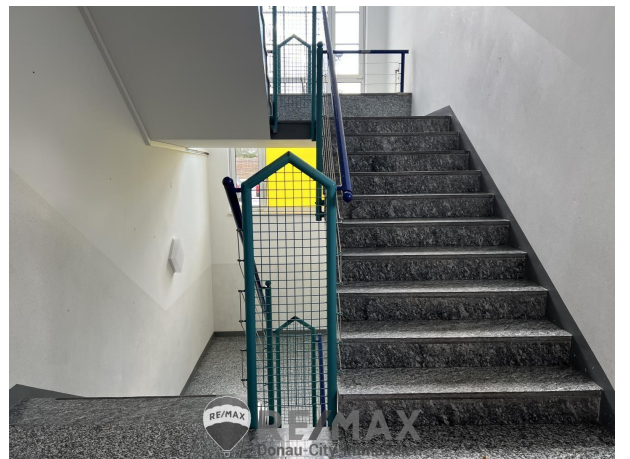
H +43 664 197 63 63

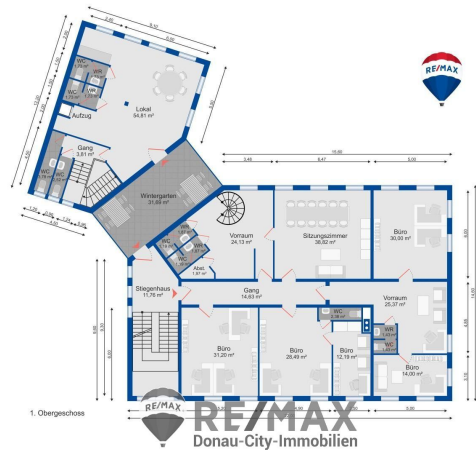
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

**"Gewerbehaus mit Bürofläche / Wohnungen mitten in Tulln"** Die gegenständliche Liegenschaft wurde im Jahr 1985 von einem bekannten Architekten, gut durchdacht und lichtdurchflutet errichtet und befindet sich bestens sichtbar im Stadtkern von Tulln auf der Staasdorfer Straße Ecke Am Brücklgwendt und besticht durch gute Sichtbarkeit und hervorragende Lage mit allen Annehmlichkeiten der umliegenden Infrastruktur. Das Grundstück mit einer Größe von 1.353 m<sup>2</sup> liegt im Bauland Kerngebiet der Stadt und erlaubt eine Bebauungsdichte von 40% bei Bauklasse I + II. Ein Dachbodenausbau mit weiterer Fläche wurde bereits bei der Stadtgemeinde beantragt und erwartet eine baldige Genehmigung von bis zu 250m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 40m<sup>2</sup> Terrassenfläche zusätzlich. Diese Möglichkeit besteht, unterliegt allerdings der Entscheidung des neuen Besitzers ob dies umgesetzt werden soll. Das Hauptgebäude welches von einem bekannten Architekten in massiver Bauweise und lichtdurchflutet errichtet wurde teilt sich wie folgt auf die bestehenden Geschosse auf. **Kellergeschoss** - Der Keller verfügt über insgesamt 359m<sup>2</sup> Nutzfläche aufgeteilt auf Kellerabteile, Lagerräume, Verkaufsraum, Teeküche sowie einen Tresorraum und den Technikraum mit der Gas-Heizungsanlage. **Erdgeschoss** - über den Vorraum gelangt man in den Empfangsbereich. Weiter befindet sich ein Großraumbüro, Einzelbüros, Besprechungsraum, Teeküche, Toiletten. Getrennt davon ebenfalls auf der selben Ebene befindet sich eine Trafik sowie ein Kaffee mit schicken Wintergarten. Die gesamte Nutzfläche beläuft sich hier auf 357m<sup>2</sup> inklusive dem 34m<sup>2</sup> Wintergarten. **1. Obergeschoss** - Hier befinden sich Büroräume auf insgesamt 334m<sup>2</sup> inklusive einem 31m<sup>2</sup> Wintergarten welche jederzeit auf mindestens 3-4 Wohneinheiten umgebaut werden könnten. Die genaue Aufteilung entnehmen Sie bitte dem Bestandsplan. **Dachgeschoss** - zur Zeit nicht ausgebaut mit potentieller Nutzfläche von 250m<sup>2</sup> zusätzlich können hier 4 Terrassen auf insgesamt 40m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Pläne wurden bereits eingereicht um den neuen Besitzer diese Möglichkeit offen zu halten. Die Liegenschaft verfügt weiter über ausreichend Parkplätze sowie die Möglichkeit einer vereinbarten Dienstbarkeit die Parkplätze der Firma Hofer zu benutzen. Im Zuge eines möglichen Ausbaus wurde auch bereits ein Aufzug miteingeplant welcher einfach umsetzbar ist. Die Stadt Tulln ist bekannt für beste Lebensqualität und eine perfekte Infrastruktur. Die solide Bahnverbindung befindet sich nur wenige Minuten entfernt und verfügt über beste Anbindung nach Wien und St. Pölten. Über die Autobahn gelangt man ebenfalls sehr bequem in die Bundeshauptstadt sowie die umliegenden Regionen wie St. Pölten, Krems und Hollabrunn. Alle bekannten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gastronomie und Ärzte sowie das Landesklinikum Tulln sind in wenigen Gehminuten ohne große Strapazen zu erreichen. Für Firmenkunden sei erwähnt das die Möglichkeit eines Share Deals mit Übernahme der bestehenden Firma samt der Liegenschaft gegeben ist. Zur Zeit ist das gesamte Erdgeschoss vermietet bei einer monatlichen Einnahme von ca. € 6.000,00. Der Keller und das Obergeschoss stehen momentan im Leerstand und würden die Mieteinnahmen nochmals auf ca. 15.0000,, monatlich erhöhen und für eine gute Rendite sorgen. Bei Ausbau des Dachgeschosses erhöht sich dies natürlich nochmals enorm. **Die Liegenschaft ist durch seine Lage und potentiellen Ausbaumöglichkeiten mit steigender Rendite ein absoluter Geheimtip!** Finanzierungsvorschlag unseres Partners Realfinanz - Eigenmittel 500.000,00 bei

einer monatlichen Finanzierung von ca. 8.000,00 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 126.0

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei D

zwärmebe

darf:

Faktor Ges 1.38

amtenergie

effizienz:

Klasse C

Faktor Ges

amtenergie

effizienz: