

Budaörs

# GEWERBE- UND BAUGRUNDSTÜCK IM HERZEN VON BUDAÖRS - AUSSERGEWÖHNLICHE INVESTITIONSMÖGLICHKEIT AN DER HAUPTSTRASSE

Objektnummer: HU25439623



**KAUFPREIS: 598.000 EUR**

**Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs**

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>HU25439623</b>	Kaufpreis	<b>598.000 EUR</b>
		Einzelhandel	<b>Verkaufsfläche</b>
		Gesamtfläche	<b>ca. 172 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Die Immobilie



Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Die Immobilie



Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Die Immobilie



Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Die Immobilie



Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Die Immobilie



Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Die Immobilie



Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Die Immobilie



Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Die Immobilie



Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Die Immobilie



Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Die Immobilie



Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Die Immobilie



Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Die Immobilie



Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Die Immobilie



Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Die Immobilie





**Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs**

## Ein erster Eindruck

**GESCHÄFTSRÄUME UND ENTWICKLUNGSGRUNDSTÜCKE IM HERZEN VON BUDAÖRS -- AUSSERGEWÖHNLICHE INVESTITIONSMÖGLICHKEIT AN DER HAUPTSTRASSE FÜR 239 000 000 FORINT.**

Im absoluten Stadtzentrum von Budaörs, an einer markanten Hauptstraße, steht ein spektakulär gelegenes 325 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit zwei separaten Eingängen für 239 Millionen Forint zum Verkauf. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit zwei unabhängig voneinander betriebene, vermietete Geschäfte, die mit einem bis Mitte 2027 gültigen Mietvertrag eine stabile Rendite erzielen.

Aufgrund der Lage, der Parameter und der Zoneneinteilung des Grundstücks könnte auf dem Grundstück eine Eigentumswohnung, ein Büro, eine Arztpraxis oder ein Geschäftszentrum gebaut werden, was es zu einer idealen Wahl für Investoren, Entwickler und Unternehmer gleichermaßen macht.

---

### Hauptmerkmale des Grundstücks

- Fläche: 325 m<sup>2</sup>
- Zoneneinteilung: Vt-Bv/1 - Intensiv, geschlossen, Stadtzentrum
- Bebauung: max. 40% (?130 m<sup>2</sup>)
- Bruttogeschossflächenverhältnis: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (?520 m<sup>2</sup>)
- Grünfläche: mindestens 30% (?97,5 m<sup>2</sup>)
- Raumhöhe: 7,5 m (Erdgeschoss + 1 Stockwerk + Dachgeschoss)
- Konkave Erschließung zu beiden Straßen
- Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss möglich

Das Grundstück ist eben, günstig ausgerichtet, mit Parkplatz im Hof und überdachtem Parkplatz.

---

### Aktuelle Gebäude und Mietverträge

Die beiden Gebäude mit separaten Eingängen sind völlig getrennte Einheiten, die durch einen gemeinsamen Innenhof verbunden sind.

-Kleineres Gebäude: 54 m<sup>2</sup>, mit einem Portal zur Straße hin, vollständig renoviert, hell und anspruchsvoll eingerichtet. Besteht aus drei Zimmern und einem Waschaum, ausgestattet mit Heizung, Kühlung und Klimaanlage. Es verfügt über einen 18 m<sup>2</sup> großen trockenen Kühlkeller und einen separaten Eingang.

-Größere Gewerberäume: 100 m<sup>2</sup>, geräumig mit hohen Decken, in einer Mehrraumaufteilung. Der Innenhof (150 m<sup>2</sup>) kann direkt für Dienstleistungen oder

gastronomische Aktivitäten genutzt werden.

Bei beiden Mietern handelt es sich um alteingesessene, stabile Unternehmen, die Mieteinnahmen sind konstant und die Mieter möchten langfristig bleiben.

In seinem jetzigen Zustand ist es eine rentable, wartungsarme Investition, die jedoch über ein hervorragendes Entwicklungspotenzial verfügt, da die Zoneneinteilung Eigentumswohnungen, Büros, medizinische Kliniken oder andere Dienstleistungszentren zulässt.

---

**Budaörs - am Tor zur Hauptstadt, in einem hervorragenden wirtschaftlichen Umfeld**

Budaörs ist eine der sich am dynamischsten entwickelnden Städte in der Agglomeration, unmittelbar an der Grenze zu Budapest gelegen, mit einer ausgezeichneten Verkehrsinfrastruktur (Autobahn M1, M7, Hauptstraße 1, Buslinien).

Die Stadt ist ein bedeutendes Wirtschafts-, Handels- und Dienstleistungszentrum und beherbergt eine Reihe multinationaler Unternehmen, Bürogebäude, Logistikparks und Gewerbeeinheiten.

Der Wert von Immobilien im Stadtzentrum ist in den letzten Jahren stetig gestiegen, und die stabile Nachfrage und das begrenzte Angebot haben die inneren Teile von Budaörs zu einem der sichersten Gebiete für Immobilieninvestitionen auf dem heutigen Markt gemacht.

Schulen, Kindergärten, Arztpraxen, Restaurants, Geschäfte und eine Bushaltestelle sind fußläufig zu erreichen, so dass sich das Gebiet nicht nur für Unternehmen, sondern auch für die Wohnbebauung eignet.

---

**Entwicklungsmöglichkeiten**

Auf dem Grundstück kann aufgrund der derzeitigen Bebauung ein mehrgeschossiger Neubau mit bis zu 520 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und einer Bebauungsquote von 40 % errichtet werden.

Die Straßenfront und die geschlossene Bebauung bieten die Möglichkeit einer eleganten städtischen Eigentumswohnung, eines Bürogebäudes oder eines Ärztehauses.

Die beiden Straßenfronten des Grundstücks erhöhen die Gestaltungs- und Nutzungsflexibilität zusätzlich.

---

**Wesentliche Investitionsargumente**

- Stabile, langfristige Mieteinnahmen
- Erreichbare Hauptstraße, absolut zentrale Lage
- Erschließungsgebiet
- Guter technischer Zustand, unabhängige Versorgungseinrichtungen
- Überdachte Stellplätze und Keller
- Wertvolles Grundstück auch nach Abriss, sichere Verkäuflichkeit

---

**Rechtlicher Hintergrund und Finanzierung**

Der Verkauf wird rechtlich und vertriebllich vollumfänglich begleitet, wobei ein Rechtsanwalt die Eigentums-, Bau- und Entwicklungsprozesse unterstützt.

Bei Bedarf stehen auch bankenunabhängige Kreditfazilitäten, Geschäftskredite und

**Investitionsfinanzierungen durch zuverlässige Finanzpartner zur Verfügung.  
Wir verfügen auch über einen erfahrenen Vertriebs- und Planungshintergrund zur  
Unterstützung von Entwicklungsprojekten.**

**Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**VON POLL REAL ESTATE Budapest**

---

**Hegyvidék Bevásárlóközpont, Apor Vilmos tér 11, H-1124 Budapest**

**Tel.: +36 70 9532513**

**E-Mail: [hungary@von-poll.com](mailto:hungary@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**