

**Budaörs**

# LOCAL COMERCIAL Y TERRENO DE DESARROLLO EN EL CORAZÓN DE BUDAÖRS - OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN EXCEPCIONAL EN LA RUTA PRINCIPAL

**Número de propiedad: HU25439623**



**PRECIO DE COMPRA: 598.000 EUR**

**Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Una primera impresión**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs

## De un vistazo

Número de propiedad	<b>HU25439623</b>	Precio de compra	<b>598.000 EUR</b>
		Comercio	<b>Área de venta</b>
		Espacio total	<b>ca. 172 m<sup>2</sup></b>

Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La propiedad



Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La propiedad



Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La propiedad



Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La propiedad



Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La propiedad



Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La propiedad



Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La propiedad



Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La propiedad



Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La propiedad



Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La propiedad



Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La propiedad



Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La propiedad



Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La propiedad



Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La propiedad





**Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs**

## Una primera impresión

**LOCALES COMERCIALES Y PARCELAS PARA DESARROLLO EN EL CORAZÓN DE BUDAÖRS - OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN EXCEPCIONAL EN LA CARRETERA PRINCIPAL POR 239.000.000 HUF.** En el centro absoluto de la ciudad de Budaörs, a lo largo de una concurrida carretera principal, se vende una propiedad de 325 m<sup>2</sup> con una ubicación espectacular y dos entradas independientes por 239 millones de HUF. La parcela actualmente alberga dos tiendas que operan de forma independiente con inquilinos, que proporcionan una rentabilidad estable con un contrato de arrendamiento válido hasta mediados de 2027. Según la ubicación, los parámetros y la zonificación de la propiedad, se puede desarrollar un edificio de apartamentos, oficinas, clínica o centro comercial en caso de demolición o construcción, lo que la convierte en una opción ideal para inversores, desarrolladores y empresarios por igual. \_\_\_\_\_ Datos principales de la propiedad •Superficie de la parcela: 325 m<sup>2</sup> •Clasificación de la zona: Vt-Bv/1 – centro de asentamiento céntrico, intensivo, de hilera cerrada •Superficie construida: máx. 40% (?130 m<sup>2</sup>) • Superficie construida: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (?520 m<sup>2</sup>) • Zona verde: mínimo 30% (?97,5 m<sup>2</sup>) • Altura del edificio: 7,5 m (planta baja + 1 planta + ático) • Construcción en hilera cerrada con vistas a ambas calles • Se pueden desarrollar sótano, planta baja, primer piso y ático La parcela es plana, tiene una orientación favorable y hay aparcamiento en el patio, con aparcamiento cubierto. \_\_\_\_\_ Edificios actuales y propiedades de alquiler Los dos locales comerciales con entradas independientes son unidades completamente independientes, que están conectadas por un patio común. • Local comercial más pequeño: 54 m<sup>2</sup>, con portal a la calle, completamente renovado, interior luminoso y sofisticado. Consta de tres habitaciones y un baño, equipado con calefacción central, aire acondicionado frío y calor. Incluye una bodega seca y fresca de 18 m<sup>2</sup> y una entrada independiente. Local comercial más amplio: 100 m<sup>2</sup>, amplio espacio con techos altos, distribuido en varias salas. El patio (150 m<sup>2</sup>) se puede utilizar directamente, ideal tanto para servicios como para hostelería. Ambos inquilinos son negocios estables y de larga trayectoria, con ingresos constantes en los alquileres, por lo que estarían encantados de quedarse a largo plazo. Incluso en su estado actual, es una inversión rentable y de bajo mantenimiento, pero su potencial de desarrollo es excepcional, ya que la clasificación urbanística también permite la construcción de un edificio de apartamentos, oficinas, un centro de salud u otro centro de servicios. \_\_\_\_\_ Budaörs: a las puertas de la capital, en un entorno económico excepcional. Budaörs es una de las ciudades con mayor desarrollo de la aglomeración, en las inmediaciones de Budapest, con una excelente infraestructura de transporte (autopistas M1 y M7, carretera principal 1, líneas de autobús). La ciudad es un importante centro económico, comercial y de servicios, donde operan numerosas empresas multinacionales, edificios de oficinas, parques logísticos y locales comerciales. El valor de las propiedades ubicadas en el centro de la ciudad ha aumentado continuamente en los últimos

años, y debido a la demanda estable y la oferta limitada, las partes interiores de Budaörs ahora se consideran una de las áreas de inversión del mercado inmobiliario más seguras. En el área, hay una escuela, un jardín de infantes, un consultorio médico, restaurantes, tiendas y una parada de autobús a pocos minutos a pie; esto hace que la ubicación sea perfecta no solo para negocios sino también para fines de desarrollo residencial. \_\_\_\_\_

**Oportunidades de desarrollo** Con base en la clasificación de zonificación actual, se puede construir un nuevo edificio de varias plantas con una superficie bruta de hasta 520 m<sup>2</sup> en la propiedad, con una tasa de construcción del 40%. La ubicación frente a la calle y el desarrollo en hilera cerrada brindan la oportunidad de crear un elegante condominio urbano, un edificio de oficinas o un centro médico. La fachada de la parcela que se abre a dos calles aumenta aún más la flexibilidad de planificación y utilización.

\_\_\_\_\_ **Argumentos clave de inversión** • Ingresos estables por alquiler a largo plazo • Carretera principal frecuentada, ubicación absolutamente céntrica • Clasificación de zonificación adecuada para el desarrollo • Buen estado técnico, servicios públicos independientes • Plazas de aparcamiento cubiertas y sótano • Parcela valiosa incluso después de la demolición, venta segura \_\_\_\_\_ **Antecedentes legales y financiación** Se proporciona soporte legal y de ventas de proyectos completo para la compraventa, con un trasfondo legal que también asiste en los procesos de propiedad, construcción y desarrollo. Si es necesario, también están disponibles la administración de préstamos independientes del banco, préstamos empresariales y financiación de inversiones a través de socios financieros confiables. También estamos disponibles con una experiencia en ventas y planificación para la implementación de proyectos de desarrollo.

**Número de propiedad: HU25439623 - 2040 Budaörs**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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