

Budaörs

# ÜZLETHELYISÉGEK ÉS FEJLESZTÉSI TELEK BUDAÖRS SZÍVÉBEN -KIVÉTELES BEFEKTETÉSI LEHETOSÉG A FOÚTVONALON

VP azonosító: HU25439623



VÉTELÁR: 598.000 EUR

**VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Az első benyomás
- Kapcsolattartó

VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Áttekintés

VP azonosító	HU25439623	Vételár	598.000 EUR
		Teljes terület	ca. 172 m <sup>2</sup>

VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Az ingatlan



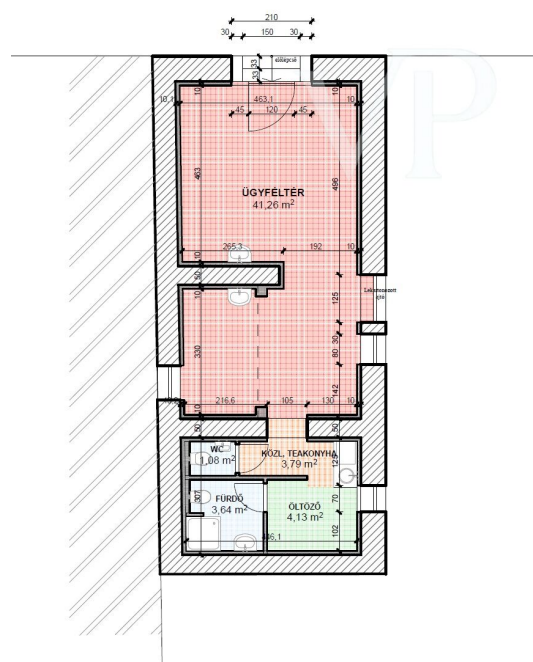
VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Az ingatlan



VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

## Az ingatlan



**VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs**

## Az első benyomás

ÜZLETHELYISÉGEK ÉS FEJLESZTÉSI TELEK BUDAÖRS SZÍVÉBEN -- KIVÉTELES BEFEKTETÉSI LEHETOSÉG A FOÚTVONALON 239 000 000 FORINTÉRT.

Budaörs abszolút belvárosában, frekventált főútvonal mentén, látványos elhelyezkedésű, két külön bejáratú üzlethelyiséggel rendelkező 325 m<sup>2</sup>-es ingatlan eladó 239 millió forintért. A telken jelenleg két, önállóan működő, bérlettel kiadott üzlet található, amelyek 2027 közepéig érvényes bérleti szerződéssel biztosítanak stabil hozamot.

Az ingatlan elhelyezkedése, paraméterei és övezeti besorolása alapján bontás vagy ráépítés esetén társasház, iroda, rendelő vagy kereskedelmi központ is kialakítható, így ideális választás befektetők, fejlesztők és vállalkozók számára egyaránt.

---

Az ingatlan főbb adatai

- Telek területe: 325 m<sup>2</sup>
- Övezeti besorolás: Vt-Bv/1 – intenzív, zárt sorú, belvárosi településközpont
- Beépíthetőség: max. 40% (≈130 m<sup>2</sup>)
- Bruttó szintterületi mutató: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (≈520 m<sup>2</sup>)
- Zöldfelület: minimum 30% (≈97,5 m<sup>2</sup>)
- Épületmagasság: 7,5 m (földszint + 1 emelet + tetotér)
- Zárt sorú beépítés mindkét utca felé
- Pince, földszint, emelet és tetotér is kialakítható

A telek sík, kedvező tájolású, az udvaron gépkocsi-beállási lehetőség biztosított, fedett parkolási lehetőséggel.

---

A jelenlegi épületek és bérlemények

A két külön bejáratú üzlethelyiség teljesen önálló egység, amelyek egy közös udvarral kapcsolódnak össze.

- Kisebb üzlethelyiség: 54 m<sup>2</sup>, utcafronti portállal, teljesen felújított, világos, igényes belső térrel. Három helyiségből és mosdóból áll, cirkófutéssel, huto-futo klímával felszerelve. Tartozik hozzá egy 18 m<sup>2</sup>-es, száraz hűvös pince, valamint külön bejárat.

- Nagyobb üzlethelyiség: 100 m<sup>2</sup>, tágas, nagy belmagasságú tér, több helyiségből álló elrendezésben. Az udvar (150 m<sup>2</sup>) közvetlenül használható, akár szolgáltatási, akár vendéglátó tevékenységre is alkalmas.

Mindkét bérlő régóta működő, stabil vállalkozás, a bérleti díjak folyamatosan érkeznek, a bérlők hosszú távon is szívesen maradnának.

A jelenlegi állapotában is jövedelmező, alacsony fenntartású befektetés, ugyanakkor fejlesztési potenciálja kiemelkedő, hiszen az övezeti besorolás lehetővé teszi társasház, iroda, egészségügyi rendelő vagy egyéb szolgáltató központ építését is.

---

Budaörs – a főváros kapujában, kimagasló gazdasági környezetben

Budaörs az egyik legdinamikusabban fejlődő város az agglomerációban, Budapest közvetlen határán, kiváló közlekedési infrastruktúrával (M1, M7 autópálya, 1-es főút, buszjáratok).

A város kiemelt gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató központ, ahol számos multinacionális vállalat, irodaház, logisztikai park és kereskedelmi egység működik. A belvárosban található ingatlanok értéke az elmúlt években folyamatosan nőtt, a stabil kereslet és a korlátozott kínálat miatt Budaörs belső részei ma az egyik legbiztosabb ingatlanpiaci befektetési területnek számítanak.

A környéken iskola, óvoda, orvosi rendelő, éttermek, üzletek, valamint buszmegálló néhány perc sétára található – ez teszi az elhelyezkedést nemcsak üzleti, hanem lakófejlesztési célra is tökéletessé.

---

Fejlesztési lehetőségek

A jelenlegi övezeti besorolás alapján az ingatlanon többszintes, akár 520 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű új épület is létesíthető, 40%-os beépítési arány mellett.

Az utcafronti elhelyezkedés és a zárt sorú beépítés lehetőséget ad elegáns városi társasház, irodaház vagy orvosi központ kialakítására.

A telek két utcára nyíló homlokzata tovább növeli a tervezhetőséget és a hasznosítás rugalmasságát.

---

#### Kiemelt befektetési érvek

- Stabil, hosszú távú bérleti díjbevétel
- Frekvenciált főútvonal, abszolút központi elhelyezkedés
- Fejlesztésre alkalmas övezeti besorolás
- Jó műszaki állapot, önálló közművek
- Fedett gépkocsibeállók és pince
- Bontás után is értékes telek, biztos eladhatóság

---

#### Ügyvédi háttér és finanszírozás

Az adásvételhez teljes körű jogi és projektértékesítési támogatás biztosított, ügyvédi háttérrel, amely a tulajdonjogi, beépítési és fejlesztési folyamatokat is segíti.

Igény esetén bankfüggetlen hitelügyintézés, vállalkozói hitel és beruházási finanszírozás is elérhető megbízható pénzügyi partnereken keresztül.

A fejlesztési projektek lebonyolításához tapasztalt értékesítési és tervezői háttérrel is rendelkezésre állunk.

**VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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