

Budaörs

# ÜZLETHELYISÉGEK ÉS FEJLESZTÉSI TELEK BUDAÖRS SZÍVÉBEN - KIVÉTELES BEFEKTETÉSI LEHETŐSÉG 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	<b>HU25439623</b>	Vételár	<b>598.000 EUR</b>
		Teljes terület	<b>ca. 172 m<sup>2</sup></b>

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, bérlőkkel 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 fobb 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.

- Kisebbségi üzlethelyiség: 54 m<sup>2</sup>, utcafronti portállal, teljesen felújított, világos, igényes belső térrel. Három helyiségből és mosdóból áll, cirkófutással, hűtő-fűtő 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 jövedelmezo, alacsony fenntartású befektetés, ugyanakkor fejlesztési potenciálja kiemelkedo, hiszen az övezeti besorolás lehetővé teszi társasház, iroda, egészségügyi rendelo vagy egyéb szolgáltató központ építését is.

---

**Budaörs – a fováros kapujában, kimagasló gazdasági környezetben**

Budaörs az egyik legdinamikusabban fejlődö 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 belso részei ma az egyik legbiztosabb ingatlanpiaci befektetési területnek számítanak.

A környéken iskola, óvoda, orvosi rendelo, 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 alapterületu új épület is létesíthető, 40%-os beépítési arány mellett.

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

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

---

**Kiemelt befektetési érvek**

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

---

**Ügyvédi háttér és finanszírozás**

Az adásvételhez teljes körü 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)**