

Budaörs

# LOCALI COMMERCIALI E TERRENO EDILIZIA NEL CUORE DI BUDAÖRS - ECCEZIONALE OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO SULLA STRADA PRINCIPALE

Codice oggetto: HU25439623



PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR

**Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Una prima impressione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto **HU25439623**

Prezzo d'acquisto **598.000 EUR**

Superficie  
commerciale **ca. 172 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La proprietà



Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La proprietà



Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La proprietà



Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La proprietà



Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La proprietà



Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La proprietà



Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La proprietà



Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La proprietà



Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La proprietà



Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La proprietà



Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La proprietà



Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La proprietà



Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La proprietà



Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs

## La proprietà





**Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs**

## Una prima impressione

**LOCALI COMMERCIALI E TERRENI EDILIZI NEL CUORE DI BUDAÖRS - ECCEZIONALE OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO SULLA STRADA PRINCIPALE PER 239.000.000 HUF.** Nel pieno centro di Budaörs, lungo una trafficata strada principale, è in vendita per 239 milioni di HUF una proprietà di 325 m<sup>2</sup> in una posizione spettacolare con due ingressi separati. Il terreno ospita attualmente due negozi indipendenti con inquilini, che garantiscono un rendimento stabile con un contratto di locazione valido fino a metà 2027. In base alla posizione, ai parametri e alla zonizzazione dell'immobile, in caso di demolizione o costruzione è possibile sviluppare un condominio, un ufficio, una clinica o un centro commerciale, rendendolo una scelta ideale per investitori, sviluppatori e imprenditori.

**Dati principali dell'immobile**

- Superficie del terreno: 325 m<sup>2</sup>
- Classificazione della zona: Vt-Bv/1 - centro abitato intensivo, a schiera chiusa
- Superficie edificabile: max. Italiano: 40% (?130 m<sup>2</sup>)
- Rapporto di superficie lorda: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (?520 m<sup>2</sup>)
- Area verde: minimo 30% (?97,5 m<sup>2</sup>)
- Altezza dell'edificio: 7,5 m (piano terra + 1 piano + soffitta)
- Costruzione a schiera chiusa con affaccio su entrambe le strade
- Possibilità di sviluppare seminterrato, piano terra, primo piano e soffitta

Il terreno è pianeggiante, ha un orientamento favorevole e c'è un parcheggio nel cortile, con parcheggio coperto.

**Edifici attuali e immobili in affitto**

I due locali commerciali con ingressi separati sono unità completamente indipendenti, collegate da un cortile comune.

- Locale commerciale più piccolo: 54 m<sup>2</sup>, con un portale affacciato sulla strada, completamente ristrutturato, luminoso, interni sofisticati. Si compone di tre stanze e un bagno, dotato di riscaldamento centralizzato, raffreddamento e aria condizionata. Include una cantina di 18 m<sup>2</sup>, asciutta e fresca e un ingresso separato.
- Locali commerciali più ampi: 100 m<sup>2</sup>, spazio spazioso, con soffitti alti, con una disposizione composta da più stanze. Il cortile (150 m<sup>2</sup>) può essere utilizzato direttamente, adatto sia per attività di servizio che di ristorazione. Entrambi gli inquilini sono aziende consolidate e stabili, gli affitti sono in costante aumento e gli inquilini sarebbero lieti di rimanere a lungo termine. Anche nelle sue condizioni attuali, si tratta di un investimento redditizio e a bassa manutenzione, ma il suo potenziale di sviluppo è eccezionale, poiché la classificazione urbanistica consente anche la costruzione di un condominio, un ufficio, una clinica o un altro centro di servizi.

**Budaörs – alle porte della capitale, in un contesto economico eccezionale**

Budaörs è una delle città in più dinamico sviluppo dell'agglomerato, al confine immediato con Budapest, con eccellenti infrastrutture di trasporto (autostrade M1, M7, strada principale 1, linee di autobus). La città è un importante centro economico, commerciale e di servizi, dove operano numerose multinazionali, edifici per uffici, parchi logistici e unità commerciali. Il valore degli immobili situati nel centro città è costantemente aumentato negli ultimi anni e, grazie alla domanda stabile e all'offerta limitata, le zone interne di Budaörs sono ora considerate una delle aree di investimento immobiliare più

sicure. Nella zona, a pochi minuti a piedi si trovano una scuola, un asilo, un ambulatorio medico, ristoranti, negozi e una fermata dell'autobus: questo rende la posizione perfetta non solo per attività commerciali, ma anche per lo sviluppo residenziale. \_\_\_\_\_

**Opportunità di sviluppo** In base all'attuale classificazione urbanistica, sulla proprietà è possibile costruire un nuovo edificio multipiano con una superficie lorda fino a 520 m<sup>2</sup>, con un tasso di costruzione del 40%. La posizione fronte strada e lo sviluppo a schiera chiusa offrono l'opportunità di creare un elegante condominio urbano, un edificio per uffici o un centro medico. La facciata del lotto che si apre su due strade aumenta ulteriormente la flessibilità di pianificazione e utilizzo. \_\_\_\_\_

**Argomenti chiave per l'investimento**

- Reddito da locazione stabile a lungo termine
- Strada principale frequentata, posizione assolutamente centrale
- Classificazione urbanistica adatta allo sviluppo
- Buone condizioni tecniche, utenze indipendenti
- Posti auto coperti e cantina
- Terreno di valore anche dopo la demolizione, vendibilità sicura

\_\_\_\_\_

**Contesto legale e finanziamento** Per l'acquisto e la vendita viene fornito un supporto legale completo e di vendita del progetto, con un background legale che assiste anche nei processi di proprietà, costruzione e sviluppo. Se necessario, sono disponibili anche l'amministrazione di prestiti indipendente dalle banche, prestiti imprenditoriali e finanziamenti per investimenti tramite partner finanziari affidabili. Siamo inoltre disponibili con un'esperienza di vendita e pianificazione per l'implementazione di progetti di sviluppo.

**Codice oggetto: HU25439623 - 2040 Budaörs**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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