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 elso benyomás
- Kapcsolattartó

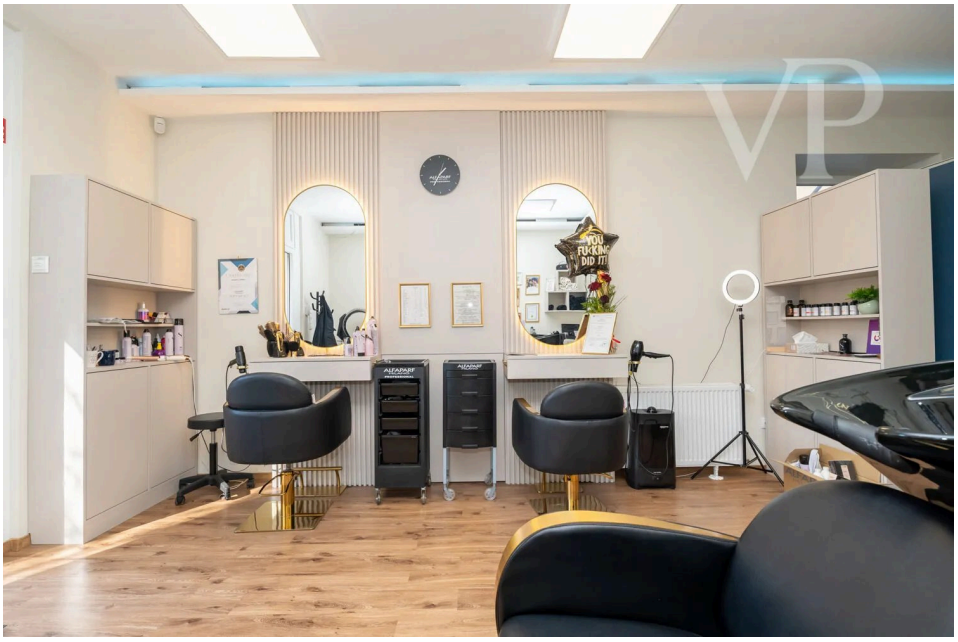
VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Áttekintés

| | | | |
|---|---|---|---|
| VP azonosító | HU25439623 | Vételár | 598.000 EUR |
| | | Teljes terület | ca. 172 m² |

VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Az ingatlan

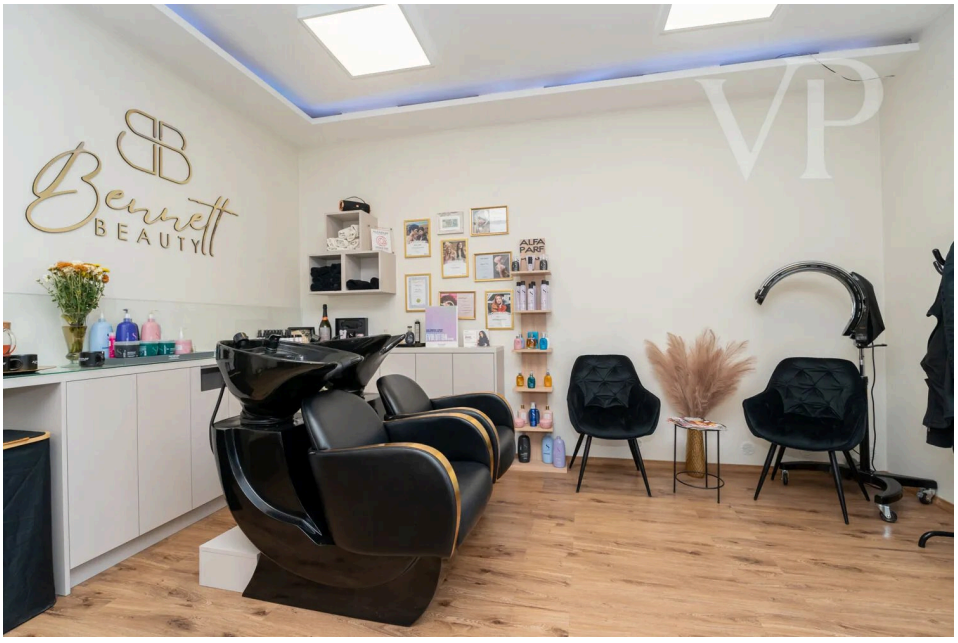




VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Az ingatlan



VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Az ingatlan






VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Az ingatlan





VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

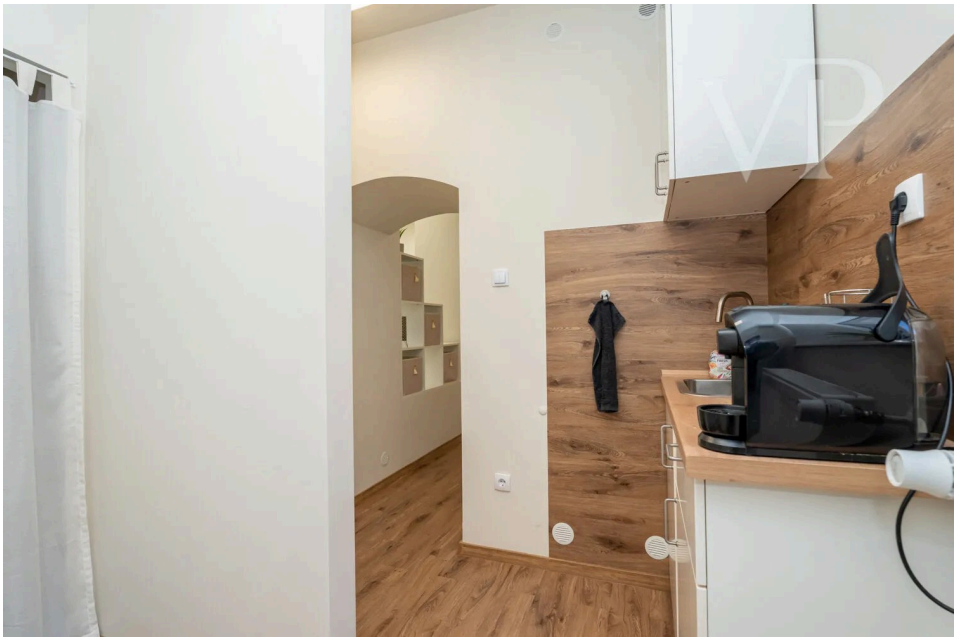
# Az ingatlan

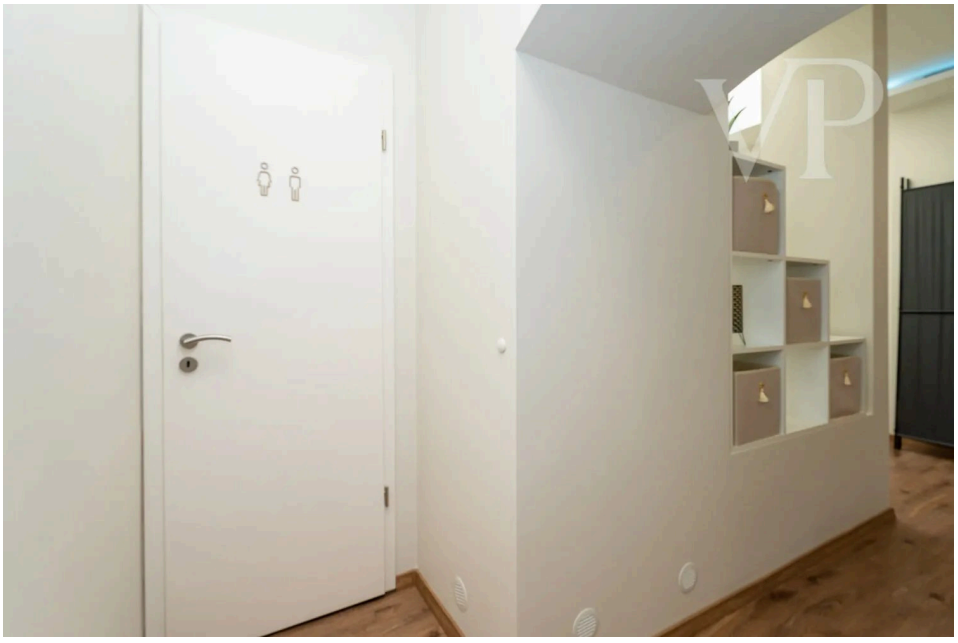




VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Az ingatlan





VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

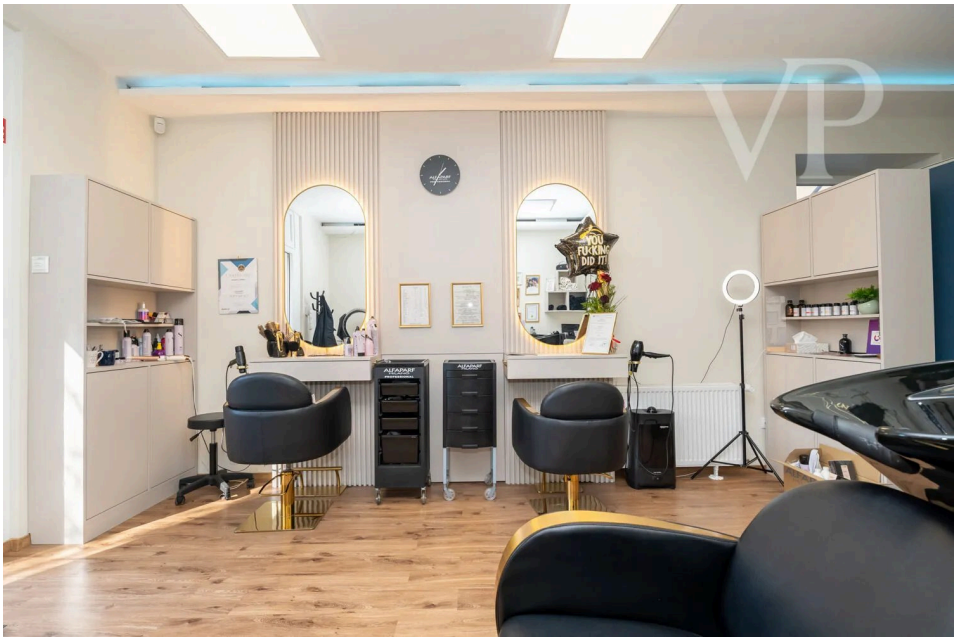
# Az ingatlan






VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Az ingatlan

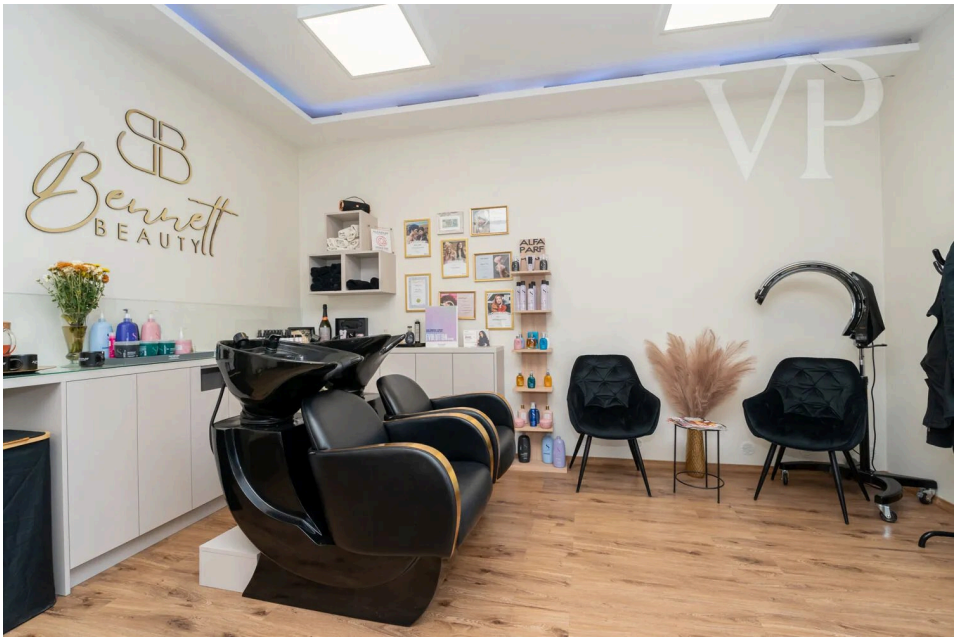




VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Az ingatlan



VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Az ingatlan






VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Az ingatlan





VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

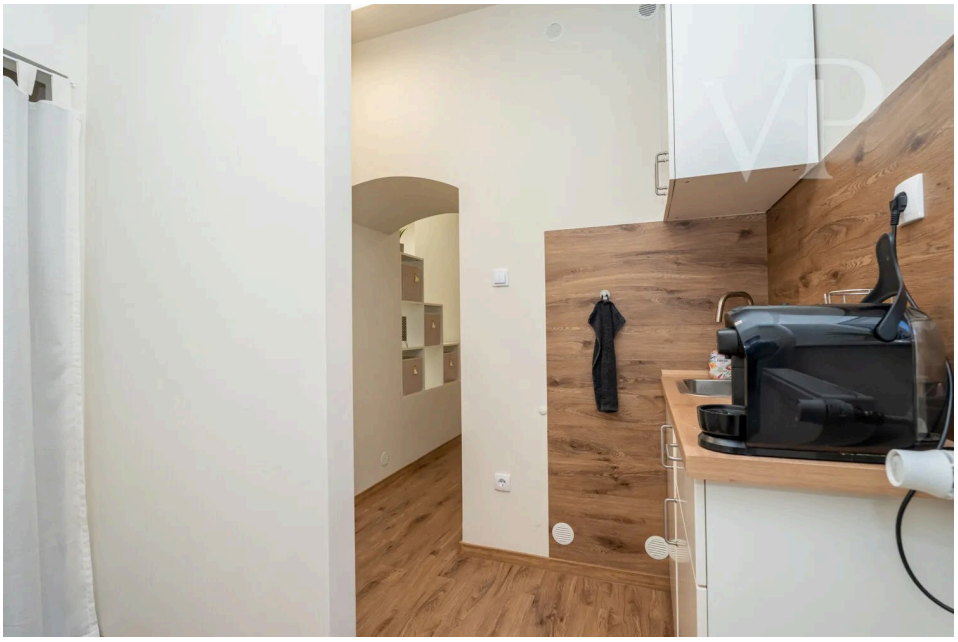
# Az ingatlan

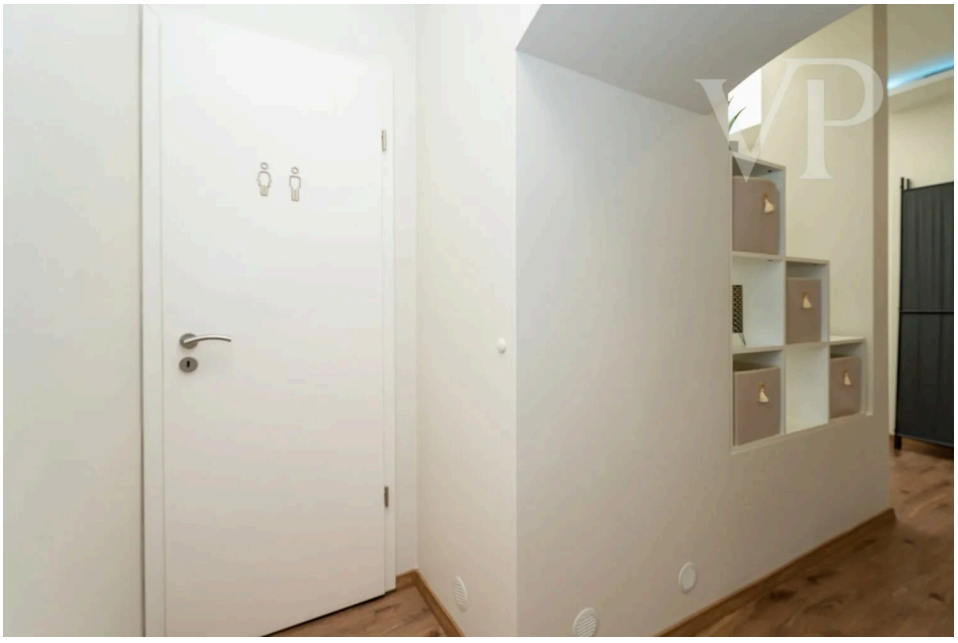




VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Az ingatlan





VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Az ingatlan

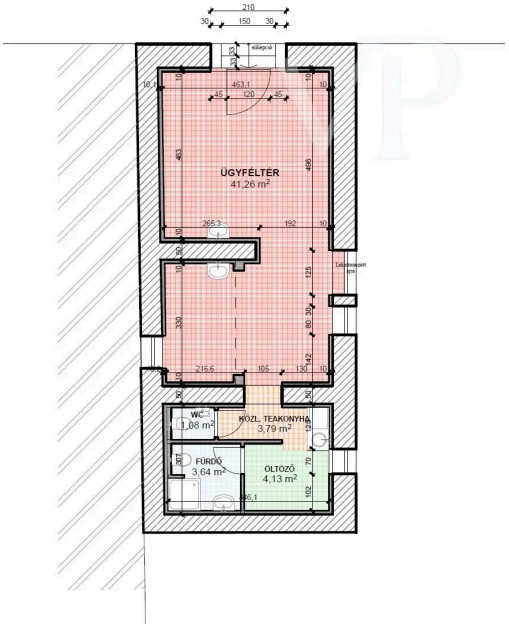





VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Az ingatlan





VP azonosító: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Az elso benyomás

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

Budaörs abszolút belvárosában, frekventált foútvonal mentén, látványos elhelyezkedésu, két külön bejáratú üzlethelyiséggel rendelkezo 325 m²-es ingatlan eladó 239 millió forintért. A telken jelenleg két, önállóan muködo, bérlokkel kiadott üzlet található, amelyek 2027 közepéig érvényes bérleti szerzodéssel biztosítanak stabil hozamot.
Az ingatlan elhelyezkedése, paraméterei és övezeti besorolása alapján bontás vagy ráépítés esetén társasház, iroda, rendelo vagy kereskedelmi központ is kialakítható, így ideális választás befektetok, fejlesztok és vállalkozók számára egyaránt.

_____

Az ingatlan fobb adatai
•Telek területe: 325 m²
•Övezeti besorolás: Vt-Bv/1 – intenzív, zártsorú, belvárosi településközpont
•Beépíthetoség: max. 40% (≈130 m²)
•Bruttó szintterületi mutató: 1,6 m²/m² (≈520 m²)
•Zöldfelület: minimum 30% (≈97,5 m²)
•Épületmagasság: 7,5 m (földszint + 1 emelet + tetotér)
•Zártsorú beépítés mindkét utca felé
•Pince, földszint, emelet és tetotér is kialakítható

A telek sík, kedvezo tájolású, az udvaron gépkocsi-beállási lehetoség biztosított, fedett parkolási lehetoséggel.

_____

A jelenlegi épületek és bérlemények

A két külön bejáratú üzlethelyiség teljesen önálló egység, amelyek egy közös udvarral kapcsolódnak össze.
•Kisebb üzlethelyiség: 54 m², utcafronti portállal, teljesen felújított, világos, igényes belso térrel. Három helyiségbol és mosdóból áll, cirkófutéssel, huto-futo klímával felszerelve. Tartozik hozzá egy 18 m²-es, száraz huvös pince, valamint külön bejárat.
•Nagyobb üzlethelyiség: 100 m², tágas, nagy belmagasságú tér, több helyiségbol álló elrendezésben. Az udvar (150 m²) közvetlenül használható, akár szolgáltatási, akár vendéglátó tevékenységre is alkalmas.
Mindkét bérlo régóta muködo, stabil vállalkozás, a bérleti díjak folyamatosan érkeznek, a bérlok hosszú távon is szívesen maradnának.

A jelenlegi állapotában is jövedelmezo, alacsony fenntartású befektetés, ugyanakkor fejlesztési potenciálja kiemelkedo, hiszen az övezeti besorolás lehetové teszi

társasház, iroda, egészségügyi rendelo vagy egyéb szolgáltató központ építését is.

---

Budaörs – a fováros kapujában, kimagasló gazdasági környezetben

Budaörs az egyik legdinamikusabban fejlodo város az agglomerációban, Budapest közvetlen határán, kiváló közlekedési infrastruktúrával (M1, M7 autópálya, 1-es foút, buszjáratok).
A város kiemelt gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató központ, ahol számos multinacionális vállalat, irodaház, logisztikai park és kereskedelmi egység muködik.
A belvárosban található ingatlanok értéke az elmúlt években folyamatosan nott, 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 lehetoségek

A jelenlegi övezeti besorolás alapján az ingatlanon többszintes, akár 520 m² bruttó alapterületu új épület is létesítheto, 40%-os beépítési arány mellett.
Az utcafronti elhelyezkedés és a zártsorú beépítés lehetoséget ad elegáns városi társasház, irodaház vagy orvosi központ kialakítására.
A telek két utcára nyíló homlokzata tovább növeli a tervezhetoség és a hasznosítás rugalmasságát.

---

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

---

Ügyvédi háttér és finanszírozás

Az adásvételhez teljes köru 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 elérheto megbízható pénzügyi partnereken keresztül.
A fejlesztési projektek lebonyolításához tapasztalt értékesítési és tervezoi 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com