# Földváry iroda-/üzletház, Szeged belváros

Kétszintes, teljesen felújított, önálló irodaház a Dugonics tértől pár méterre, saját parkolóval.




Földváry Irodaház, Szeged, Földváry utca

| 95 M Ft | 103 m² | ~922 330 Ft | 4,17% |
|---|---|---|---|
| Eladási ár | Bruttó alapterület | Ár négyzetméterenként | Nettó éves hozam (350 000 Ft + ÁFA/hó) |

## Összefoglaló

Az ingatlan Szeged belvárosában, a Földváry utcában található: földszinten fogadótér és iroda, az emeleten két további iroda, több vizesblokkal. Az épület teljesen felújított, klimatizált, riasztóval, belső informatikai hálózattal és kaputelefonnal felszerelt.

## Befektetési szempontból fontos jellemzők

- **Központi fekvés:** a Széchenyi tér 650 m-re, a megállók 250 m-en belül vannak (busz, villamos, troli).
- **Rugalmas hasznosítás:** iroda, szolgáltatás, rendelő, oktatás, vendéglátás vagy kiskereskedelem.
- **Azonnal használható állapot:** felújítás nem szükséges, saját mérőórák, teljes közművesítés.
- **Növekvő regionális háttér:** egyetemi város, ipari és kutatási beruházásokkal (lásd 3. oldal).

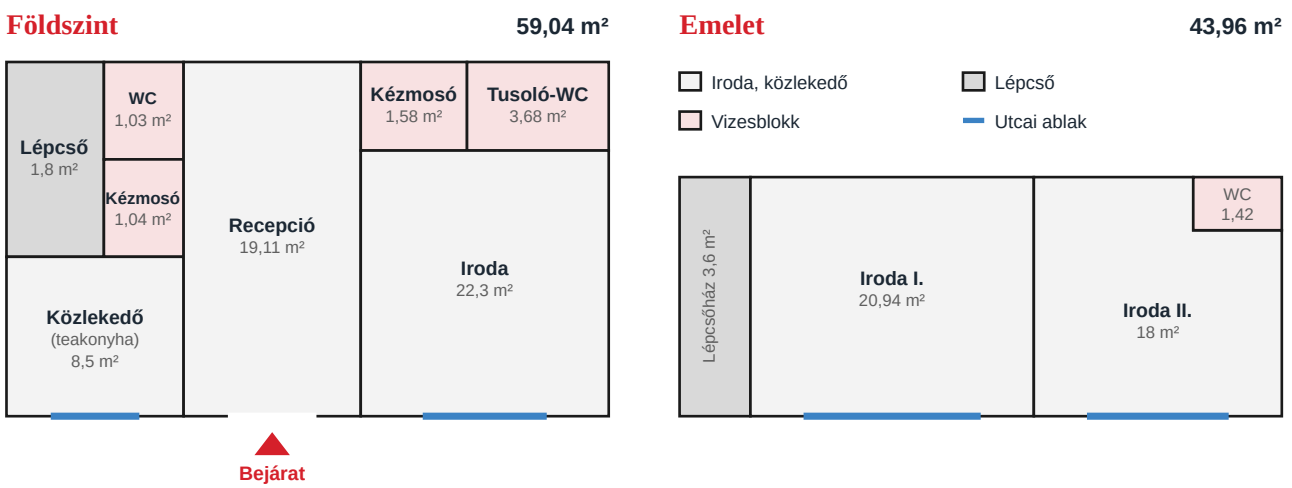
## Hozamszámítás

| Éves üzemeltetési költségek | |
|---|---|
| MOHU szemétdíj | 2 903 Ft |
| MVM áram | 21 472 Ft |
| MVM gáz | 34 756 Ft |
| Szegedi Vízmű Zrt. vízdíj | 2 588 Ft |
| Közös költség | 176 400 Ft |
| **Összes éves költség** | **238 119 Ft** |

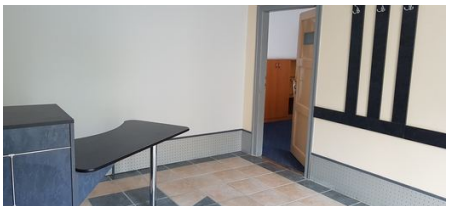
| Éves hozam 95 M Ft vételár mellett | |
|---|---|
| Havi bérleti díj | 350 000 Ft + ÁFA |
| Éves bérleti díj (nettó) | 4 200 000 Ft |
| Éves költség | − 238 119 Ft |
| Éves nettó bevétel | 3 961 881 Ft |
| Bruttó hozam | 4,42% |
| **Nettó hozam** | **4,17%** |
| Megtérülés (nettó) | kb. 24 év |

Számítás: 350 000 Ft/hó nettó bérleti díj (az ÁFA átfutó tétel), a fenti költségek tulajdonosi viselése mellett. Adók, biztosítás, karbantartás és üres időszak nélkül; a hozam tájékoztató jellegű.

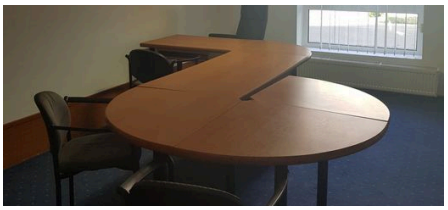
## Alaprajz




Sematikus alaprajz a hirdetés helyiségadatai alapján, nem méretarányos. Összesen 103 m².



Recepció (fogadótér), 19,11 m²



Földszinti iroda, 22,3 m²



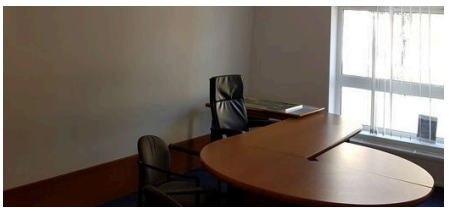
Közlekedő / teakonyha, 8,5 m²



Emeleti iroda I., 20,94 m²



Emeleti iroda II., 18 m²



Földszinti iroda, másik nézet

## Műszaki jellemzők

- Fűtés: kombi gázkazán, lemezradiátorok
- Klimatizált épület
- Hőszigetelt műanyag nyílászárók, szalagfüggöny árnyékolók
- Burkolat: mázas kerámialap, szőnyegpadló
- Falak vakoltak, festettek, a vizes helyiségek részben csempézettek

## Infrastruktúra

- Teljes közművesítés: víz, gáz, villany, csapadékvíz- és szennyvízcsatorna
- Saját mérőórák
- Internet, belső informatikai hálózat
- Riasztórendszer, kaputelefon
- Saját parkoló

## Elhelyezkedés

- Dugonics tér: pár méter
- Széchenyi tér (városközpont): 650 m
- Tömegközlekedési megállók: 250 m-en belül
- Éttermek, kávézók, szállodák, ALDI: 250 m-en belül
- Egyetemek, közigazgatási intézmények: pár perc
- BYD-gyár: kb. 20 perc autóval
- Megközelítés: kétsávos aszfaltúton, kerékpárúton, járdán

## Gazdasági háttér

- **Szeged:** megyeszékhely, 151 ezer lakos, a Dél-Alföld kulturális és gazdasági központja, a harmadik legnépesebb magyar város.
- **BYD:** a hirdetés szerint 2026 második felében indul a gyártás, évi akár 300 000 elektromos és plug-in hibrid autóval.
- **Rheinmetall:** szegedi központját 2025-ben nyitotta meg, 29 milliárd Ft-os beruházásból.
- **ELI-ALPS:** nemzetközi lézerkutatási infrastruktúra, tervezett bővítésekkel.
- **Közlekedés:** az 5-ös, 55-ös, 47-es, 43-as főutak, az M5 és M43 autópálya, nyugati elkerülő út. Határváros Szerbia felé.

## Hasznosítási lehetőségek

A hirdetés szerint különösen alkalmas szolgáltatóiparnak, informatikai és pénzügyi vállalkozásnak, ügyvédi, pályázatírói és tervezőirodának, oktatóközpontnak, könyvelőirodának, rendelőnek, vendéglátásnak, szépségiparnak és kiskereskedelemnek. Uniós vállalkozásfejlesztési pályázatok (pl. GINOP, DIMOP) megvalósítási helyszíneként is felajánlható.

## Adásvételi információk

- Eladási ár: 95 000 000 Ft (bruttó 103 m², kb. 922 330 Ft/m²)
- Az értékesítés nem áfa körbe tartozik
- Eladó: IR Intelligens Régió Üzleti Kommunikációs Kft.

**IR Intelligens Régió® Üzleti Kommunikációs Kft.**
info@intelligensregio.hu · +36 30 938 1702
www.intelligensregio.hu · Projekt-előkészítés, pályázatírás és menedzsment 2000 óta

**Az ingatlan hirdetésének megtekintése online →**
https://www.intelligensregio.hu/ingatlanok/uzleti-ingatlanok/elado-foldvary-iroda-uzlethaz-szeged.html

Jogi nyilatkozat: a dokumentum tájékoztató jellegű, nem minősül ajánlattételnek. Az adatok az eladó nyilvános hirdetéséből származnak, befektetési döntés előtt kérjük egyeztetni az eladóval, és ellenőrizni a tulajdoni lapot, a szerződéses feltételeket és a jelenlegi árat.