

**FUSSGÄNGERZONE! Komplettes  
ZINSHAUS/GESCHÄFTSHAUS 3.241 m<sup>2</sup> MIETEN (oder  
KAUFEN)**



**Objektnummer: 9290**

**Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neunkirchner Straße 12
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Gesamtfläche:	3.241,00 m <sup>2</sup>
Keller:	268,00 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	16.000,00 €
Kaltmiete (netto)	16.000,00 €
Kaltmiete	16.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Peter Lasek**

GELAS Immobilien GmbH  
Arbeitergasse 41/1-4  
1050 Wien

T +43 676 506 00 39

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





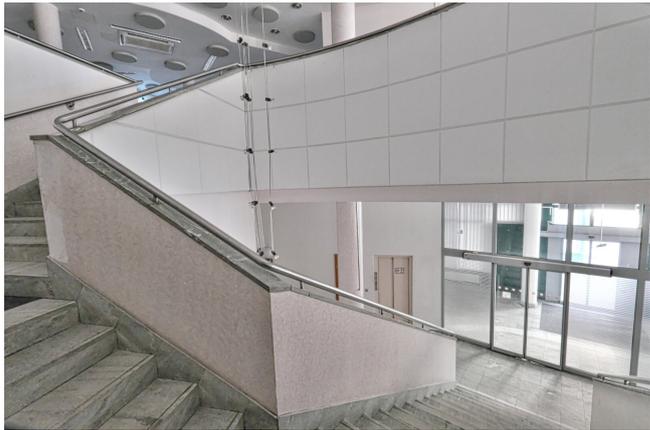
# GELAS

Immobilien GmbH









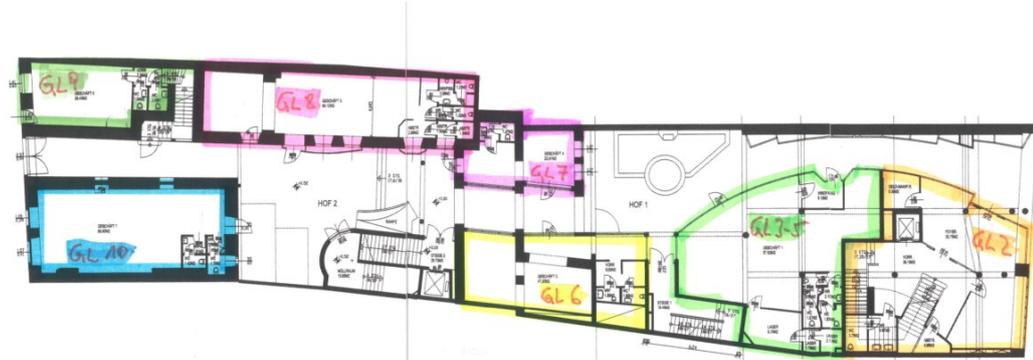






## 2700 Wiener Neustadt, Neunkirchner Straße 12

Stock	Top Nr.	Nutzfläche	NFL Geschoß
EG	3-5	115,63	493,65
EG	6	56,46	
EG	7	26,84	
EG	8	73,43	
EG	9	35,38	
EG	10	70,81	
EG	2	115,10	
1. OG		649,11	649,11
2. OG	15	30,52	515,80
2. OG	16	89,32	
2. OG	19-22	249,40	
2. OG	24	146,56	
3. OG	17	110,85	386,85
3. OG	23	276,00	
1. DG	12	220,68	340,11
1. DG	13	30,74	
1. DG	14	88,69	
2. DG	18	303,23	303,23
<b>NUTZFLÄCHE GESAMT</b>		<b>2 688,75</b>	<b>2 688,75</b>
Kellergeschoß		268,66	
Stiegenhäuser		215,23	
Gänge		53,36	
Müllraum		15,85	
<b>NEBENFLÄCHEN</b>		<b>553,10</b>	
<b>GESAMTFLÄCHE</b>		<b>3 241,85</b>	
Rohdachboden		106,00	



Änderung:	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	

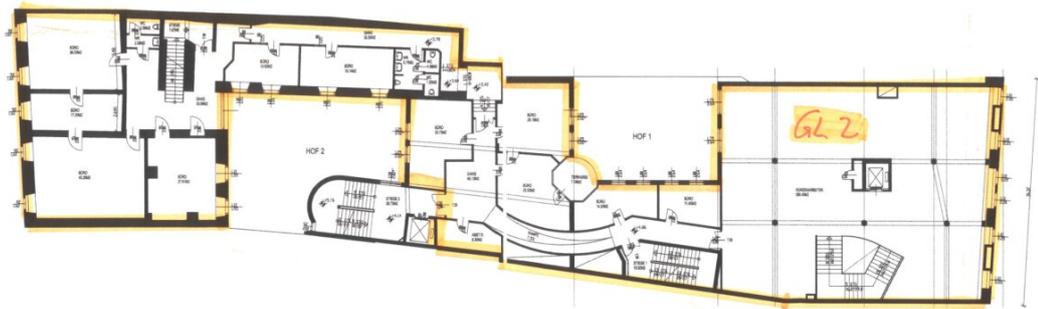
**BESTANDSPLAN**  
 F3 BERGEBLÄTTE  
 IN 2700 WR. NEUSTADT, NEULANKRICHNERSTR. 12/BRODTISCHG. 11  
 GST.NR.180. EZ.178, KG-WR. NEUSTADT-STADT

RECHENPLÄNE VON KONSTRUKTIVEN BEREICHEN  
 RAUMTEILUNG NACH BESTAND KORRIGIERT  
 KEINE VERFORMUNGSPHASE

**GRUNDRISS ERDGESCHOSS**

Proj.Nr.: 388/08	Maßstab: 1:100	0,32m <sup>2</sup>
Plan Nr.: 101		28.8.2008

**ARCHITEKT**  
 Dipl. Ing. ANDREAS THAJER  
 3035 EICHGRABEN, WILHELMSTR. 21  
 Tel.: 02773462 54, FAX DW 4



Änderung:	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

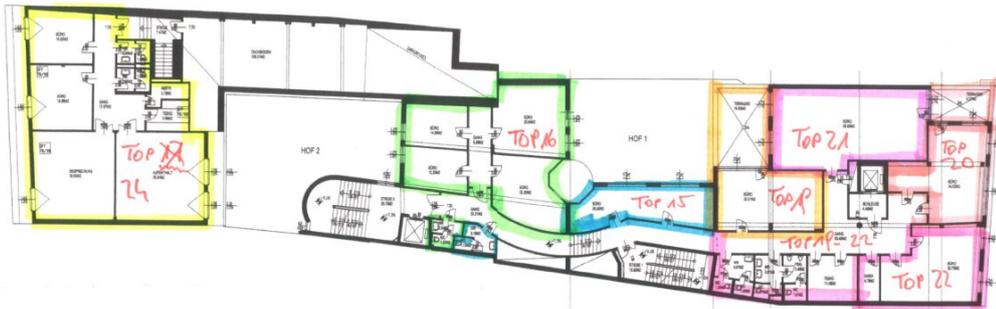
**BESTANDSPLAN**  
 F. J. BÜROGEBAUDE  
 IN 2700 WR. NEUSTADT, NEUKIRCHNERSTR. 12/BRODTSCHG. 11  
 GST.NR 190, EZ 178, KG-WR. NEUSTADT-STADT

BESTANDSPLÄNE VON KONTURPLANEN (BETONMASS)  
 RAUMTEILE UND BESTAND KORRIGIERT  
 KEINE NEUBAUZEICHNUNGEN

**GRUNDRISS 1. STOCK**

Proj.Nr.: 388/08	Maßstab: 1:100	0.32m <sup>2</sup>
Plan Nr.: 102		26.8.2008

**ARCHITEKT**  
 Dipl.-Ing. ANDREAS THAJER  
 3032 EICHGRABEN, WILHELMSTR. 21  
 Tel.: 02773462 54, FAX DW 4



Änderung:		
1	2	
3	4	
5	6	
7	8	
9	10	
11	12	
13	14	
15	16	
17	18	
19	20	
21	22	
23	24	
25	26	
27	28	
29	30	
31	32	
33	34	
35	36	
37	38	
39	40	
41	42	
43	44	
45	46	
47	48	
49	50	
51	52	
53	54	
55	56	
57	58	
59	60	
61	62	
63	64	
65	66	
67	68	
69	70	
71	72	
73	74	
75	76	
77	78	
79	80	
81	82	
83	84	
85	86	
87	88	
89	90	
91	92	
93	94	
95	96	
97	98	
99	100	
101	102	
103	104	
105	106	
107	108	
109	110	
111	112	
113	114	
115	116	
117	118	
119	120	
121	122	
123	124	
125	126	
127	128	
129	130	
131	132	
133	134	
135	136	
137	138	
139	140	
141	142	
143	144	
145	146	
147	148	
149	150	
151	152	
153	154	
155	156	
157	158	
159	160	
161	162	
163	164	
165	166	
167	168	
169	170	
171	172	
173	174	
175	176	
177	178	
179	180	
181	182	
183	184	
185	186	
187	188	
189	190	
191	192	
193	194	
195	196	
197	198	
199	200	
201	202	
203	204	
205	206	
207	208	
209	210	
211	212	
213	214	
215	216	
217	218	
219	220	
221	222	
223	224	
225	226	
227	228	
229	230	
231	232	
233	234	
235	236	
237	238	
239	240	
241	242	
243	244	
245	246	
247	248	
249	250	
251	252	
253	254	
255	256	
257	258	
259	260	
261	262	
263	264	
265	266	
267	268	
269	270	
271	272	
273	274	
275	276	
277	278	
279	280	
281	282	
283	284	
285	286	
287	288	
289	290	
291	292	
293	294	
295	296	
297	298	
299	300	
301	302	
303	304	
305	306	
307	308	
309	310	
311	312	
313	314	
315	316	
317	318	
319	320	
321	322	
323	324	
325	326	
327	328	
329	330	
331	332	
333	334	
335	336	
337	338	
339	340	
341	342	
343	344	
345	346	
347	348	
349	350	
351	352	
353	354	
355	356	
357	358	
359	360	
361	362	
363	364	
365	366	
367	368	
369	370	
371	372	
373	374	
375	376	
377	378	
379	380	
381	382	
383	384	
385	386	
387	388	
389	390	
391	392	
393	394	
395	396	
397	398	
399	400	
401	402	
403	404	
405	406	
407	408	
409	410	
411	412	
413	414	
415	416	
417	418	
419	420	
421	422	
423	424	
425	426	
427	428	
429	430	
431	432	
433	434	
435	436	
437	438	
439	440	
441	442	
443	444	
445	446	
447	448	
449	450	
451	452	
453	454	
455	456	
457	458	
459	460	
461	462	
463	464	
465	466	
467	468	
469	470	
471	472	
473	474	
475	476	
477	478	
479	480	
481	482	
483	484	
485	486	
487	488	
489	490	
491	492	
493	494	
495	496	
497	498	
499	500	

**A**

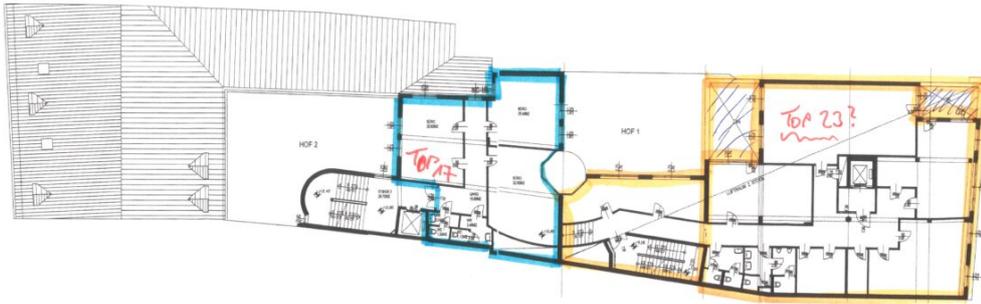
**BESTANDSPLAN**  
 F2 BÜROGEBÄUDE  
 IN 2700 WR. NEUSTADT, NEUNKRÖNERSTR. 12BRODTSCHG. 11  
 GST.NR.180, EZ.178, KG-WR. NEUSTADT-STADT

BESTANDSPLÄNE UND KONSTRUKTIONSZEICHNUNGEN  
 AUSFÜHRUNG NACH BESTIMMTER VERGEBART  
 SIEHE ALLGEMEINER BEZUG

**GRUNDRISS 2. STOCK**

Proj. Nr.:	388/08	Maßstab:	1:100	0,32m <sup>2</sup>
Plan Nr.:	103			28.8.2008

**ARCHITECT**  
 Dipl. Ing. ANDREAS THAJER  
 3032 EICHGRABEN, WILHELMSSTR. 21  
 Tel.: 02773482 24, FAX DW 4



Änderung:		<b>A</b>

**BESTANDSPLAN**  
 F.O. BÜROGEBÄUDE  
 IN 2700 WR. NEUSTADT, NEUNGRABENSTR. 13/BRODTISCHG. 11  
 GST.NR 180, EZ 178, KG.WR. NEUSTADT-STADT

BESTANDSPLÄNE SIND KEINERLEI JURISTISCHES  
 VERFAHREN UND BEZUG NEHMEND  
 KEINE MITVERANTWORTUNG

**GRUNDRISS 3. STOCK**

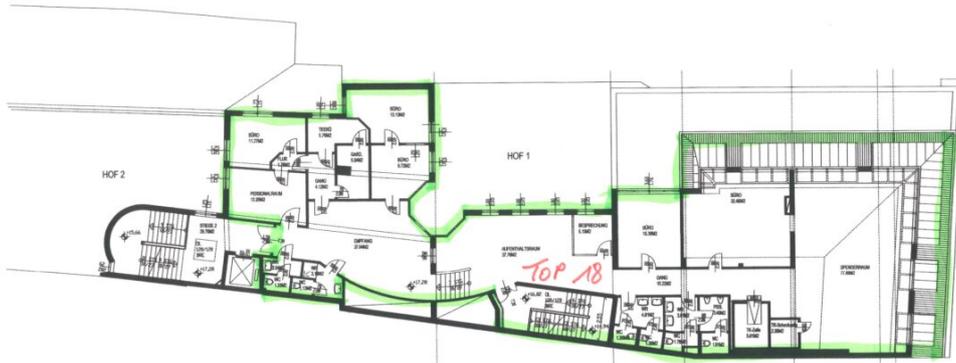
0,33m<sup>2</sup>

Proj.Nr.: 388/08	Maßstab: 1:100	28.8.2008
Plan.Nr.: 104		

**ARCHITEKT**  
 Dipl. Ing. ANDREAS THAJER  
 3032 EICHGRABEN, WILHELMSTR. 21



Änderung:		<b>A</b>
<b>BESTANDSPLAN</b> F.D BÜROGEBÄUDE IN 2700 WR. NEUSTADT, NEUNKIRCHNERSTR. 12/BRODTISCHG. 11 GST.NR 180, EZ 178, KG-WR. NEUSTADT-STADT		
<small>BESTANDSPLÄNE VON KONSTRUKTIONEN ÜBERNOMMEN          RAUMTEILUNG NACH BESTAND KORREGIERT          KEINE NATURMATERIALIEN</small>		
<b>GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS</b>		
		0,25m <sup>2</sup>
Proj.Nr.: 38808	Maßstab: 1:100	26.8.2008
Plan Nr.: 105		
 <b>ARCHITEKT</b> Dipl.-Ing. ANDREAS THAJER 3032 EICHGRABEN, WILHELMSTR. 21 Tel.: 02773462 54, FAX DW 4		



Anderung:		SE		
1		SI		
2		K		
3		PL		
4		PA		
5		RA		

**A**

**BESTANDSPLAN**  
F.D.BÜROGEBAUDE  
IN 2700 WR. NEUSTADT, NEUNKIRCHNERSTR. 12/BRODTISCHG. 11  
GST.NR 180, EZ 178, KG-WR. NEUSTADT-STADT

BESTANDSPLÄNE VON KONSEKUTIVEN OBERNOMMEN  
DARANTEILUNG NACH BESTAND KORREGIERT  
KEINE WÄRMEDÄMMPLÄNE

**GRUNDRISS 2. DACHGESCHOSS**

Proj.Nr.:	388/08	Maßstab:	1:100	0,25m <sup>2</sup>
Plan.Nr.:	106			26.8.2008

**ARCHITEKT**  
Dipl. Ing. ANDREAS THAJER  
3032 EICHGRABEN, WILHELMSTR. 21  
Tel.: 02773462 54, FAX DW 4

## Objektbeschreibung

### **KOMPLETTES ZINSHAUS/GESCHÄFTSHAUS ZU VERMIETEN!**

### **IDEAL AUCH ALS FIRMENSITZ!**

Diese Liegenschaft ist ein Durchhaus mit einer Ladenpassage "Neunkirchner Straße 12 / Brodtischgasse 11". Sie befindet sich in der Fußgängerzone von Wiener Neustadt, ca. 100 m Sichtweite südlich vom Hauptplatz.

Im Erdgeschoß findet sich direkt auf der Fußgängerzone ein Geschäftslokal mit ca. 370 m<sup>2</sup> welches man mit Zusammenlegung bis zu 765 m<sup>2</sup> vergrößern kann. Dort ist auch der Eingang in die Passage durch welche man durch das Haus innen entlang von weiteren Geschäften/Lokalen bis zum anderen Ausgang in die Brodtischgasse spaziert. Innerhalb dieser Passage befinden sich noch 6 weitere Gewerbeeinheiten für Verkaufsläden oder Gastronomie mit Flächen zwischen 26 und 115 m<sup>2</sup>.

In den oberen Stockwerken befinden sich dzt. ausschließlich Gewerbeflächen. Eine Umwidmung auf Wohnungen wäre möglich.

Es gibt 3 Stiegenhausaufgänge, 2 Lifte und eine Hauszentralheizung. Brandschutzanlage.

Die Liegenschaft wurde um 1990 komplett saniert und laufend instandgehalten, daher ist die Bausubstanz im Innen- und Außenbereich in einem hervorragenden Zustand.

Die Nutzfläche aller Einheiten beträgt 2.688,75 m<sup>2</sup>

+ 268 m<sup>2</sup> brauchbares Kellergeschoß.

+ 284,44 m<sup>2</sup> Nebenflächen

### **Somit 3.241 m<sup>2</sup> Gesamtfläche auf 7 Ebenen**

Miete monatl. netto € 16.000,- + Betriebskosten

(zuzügl. 20 % USt. falls der Mieter vorsteuerabzugsberechtigt ist, ansonsten umsatzsteuerfrei)

Betriebskosten müssen vorher mit dem Mieter auf den vorraussichtlichen Verbrauch je nach Verwendungszweck abgestimmt und dann vereinbart werden.

**Die gesamte Liegenschaft steht auch zum Verkauf (auch Kauf-Miet-Variante möglich) siehe unsere Homepage**

Kennzahlen Energieausweis: HWB 64, fGEE 1,35, Energieklasse C

Für allfällige Fragen oder für eine Besichtigung steht Ihnen Herr Peter Lasek unter 0676 5060039 zur Verfügung - auch an Wochenenden und Feiertagen. Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Bestandsvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt. Bei Kauf 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

**ALLEINBEAUFTRAGT! Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber hin.**

Wir weisen darauf hin, daß wir hierbei als Doppelmakler tätig sind.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES VOR- UND NACHNAMENS (Firma) UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN!**