

INVESTIEREN MIT PERSPEKTIVE: Wandelbares Anlageobjekt in Toplage



Objektnummer: 7939/2300160292

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1950
Nutzfläche:	518,00 m ²
Zimmer:	8
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 193,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	590.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.139,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.





Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

HIGHLIGHTS - Immobilie mit schönem Potenzial zum Aufbau bis BK III (11 Meter - Dachgeschoßausbau) und zur Schaffung von Wohnraum, hier zu arbeiten und selbst zu wohnen, oder einfach nur als Geschäft zu nutzen!

Es besteht die Möglichkeit das Haus auszubauen bzw. aufzustocken. Die Immobilie wurde bis vor Kurzem als Einzelhandelsgeschäft genutzt!

HIER DIE INFORMATIONEN ZUM HAUS SELBST

Dieses Haus befindet sich im Stadtzentrum von Wiener Neustadt. Im Erdgeschoß befand sich ein Einzelhandelsgeschäft auf einer Fläche von rund 250m². Im Obergeschoß befinden sich Lagerräume, eine kleine Küche, drei Zimmer, ein Bad mit Dusche und WC, sowie der Zugang zur Terrasse. Die Fläche im Obergeschoss beträgt rund 267m². Die mögliche Aufstockung und Schaffung von einem weiteren Stockwerken ist mit dem Bauamt der Stadtgemeinde Wiener Neustadt abzusprechen.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die Terrasse, die einen wunderschönen Blick auf die Stadt Wiener Neustadt bietet. Beheizt wird die Liegenschaft aktuell noch mit einer Ölzentralheizung. Im Innenhof stehen zwei Parkplätze zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, mit einer Bushaltestelle und dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch die Infrastruktur ist hervorragend, denn in der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ein Arzt, eine Apotheke, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, eine höhere Schule sowie Supermärkte und eine Bäckerei sind nur einige Beispiele für die vielfältigen Angebote in der Nähe.

HIER DIE INFORMATIONEN FÜR EINE BAULICHE ÄNDERUNG

Geltende Bestimmungen lt. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Flächenwidmung: Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung - Handelseinrichtungen mit einer Geschossflächenzahl von 5,0

Schutzzone: SZ4

Bebauungsweise: geschlossene Bebauungsweise

Bauklasse: II,III entspricht einer Gebäudehöhe von 5 - 11 m.

In der angeführten Widmungsart sind folgende Gegebenheiten möglich:

Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.

Insofern es die baulichen Gegebenheiten zulassen und die baurechtlichen Bestimmungen eingehalten werden ist eine Umwidmung von einer Geschäftsfläche zu Wohneinheiten grundsätzlich zulässig.

Dies betrifft auch die Errichtung von Wohneinheiten in den darüber liegenden Geschossen. Die zulässige Gebäudehöhe ist bei einer etwaigen Aufstockung einzuhalten.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten ist im Flächenwidmungsplan-, Bebauungsplan nicht festgelegt.

Kontaktieren Sie mich noch heute, um weitere Informationen zu erhalten. Gerne präsentiere ich Ihnen diese Immobilie auch persönlich.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <500m
Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap