Geschäfts-/Bürohaus mitten in der Innenstadt - perfekte Lage

Objektnummer: 5187

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	256,00 m²
Bürofläche:	148,39 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	G 404,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,26
Kaufpreis:	479.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.222,48 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Viktoria Wurmbrand

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

OTAR
Platzer
GEA
KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

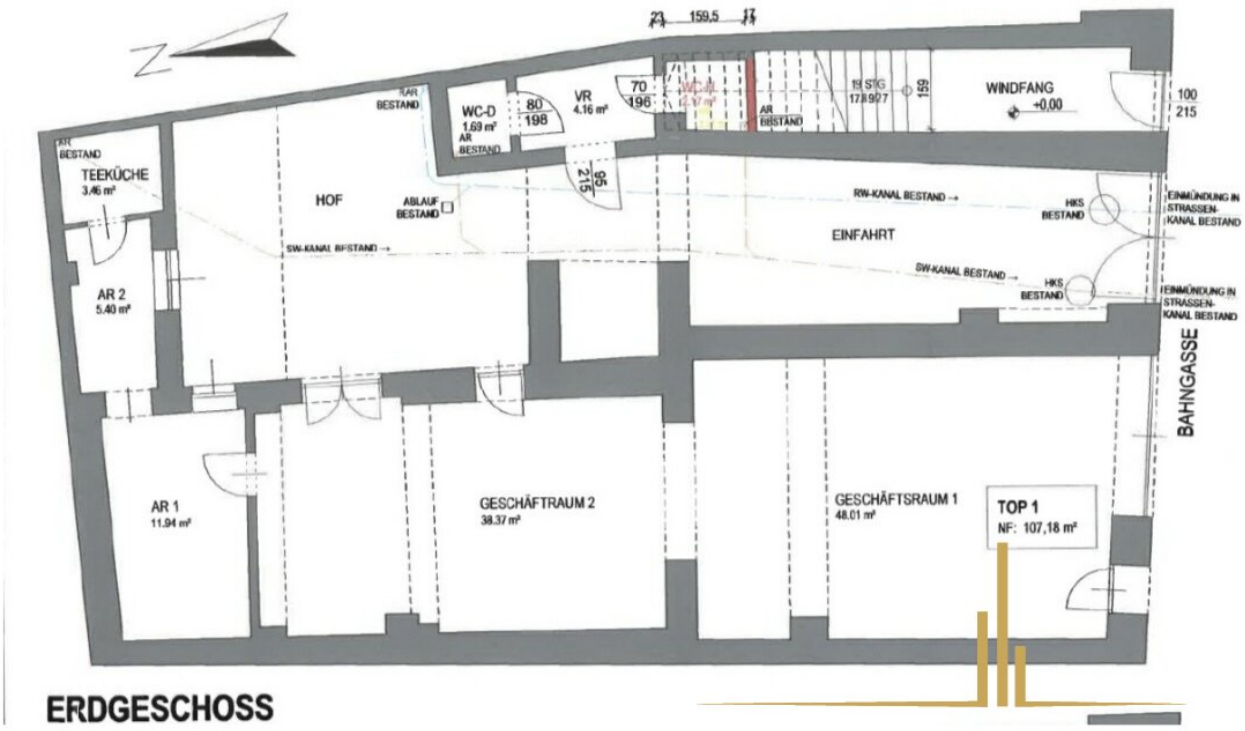
KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

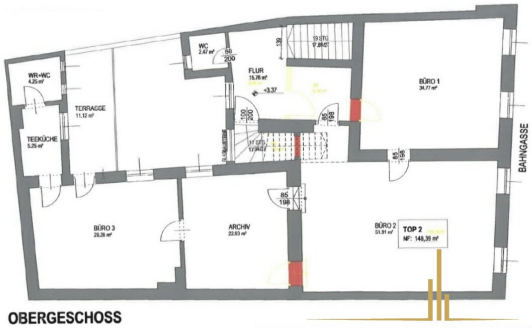
KALTENEGGER

KALTENEGGER



ERDGESCHOSS

KALTENEGGER



OBERGESCHOSS

KALTENEGGER

KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Das kleine Zinshaus mit einem vermieteten Geschäftslokal im Erdgeschoss und einem großzügigen, **leerstehenden Büro mit 148,39m²** im Obergeschoss liegt in der Bahngasse im Zentrum von Wr. Neustadt.

Das Grundstück hat eine **Grundfläche von 250m²** und befinde sich in guter Lage für Wohn und Geschäftszwecke. Es schließt in Zukunft fast unmittelbar an das neu entstehende Stadtquartier an.

Das seit 2011 vermietete Geschäftslokal im EG hat eine Geschäftsraumfläche von 107,18m² und wurde 1997 umfassend saniert. Auch das Obergeschoss wurde im Zuge dessen teilsaniert.

Die Bürofläche im 1. OG besteht aus **4 einzelnen Büros** in den Größen von ca. 52, 35, 23 und 30m² und einer Einbauküche. Ein WC mit Handwaschbecken befindet sich im Flur und ein weiteres WC ist im Büro vorhanden.

Eine 11m² Terrasse ist Bestandteil des Büros - mit Blick in den Innenhof.

Das Büro verfügt über einen eigenen Eingang direkt von der Bahngasse.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird zurzeit als Dachboden genutzt. Die Einheiten werden je mit einer Gaszentralheizung beheizt, für einen individuellen Ausbau des Dachgeschosses wurde ein Gaszählerplatz freigehalten.

Ziegelmassivbauweise; Satteldach mit alter Tondacheindeckung; keine Dämmung weil sehr dicke Mauern. Fassade verputzt.

Fenster: Alu im EG und Kunstoff im OG , Holz hofseitig.

Laut Auskunft beim zuständigen Bauamt gilt für die Liegenschaft Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen, BKL II, III; geschlossene Bauweise und Sonderbebauungsbestimmungen für die Schutzzone 4.

Sie können jederzeit gerne mit mir Kontakt aufnehmen um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.