Bestandsfreies Zinshaus in Wiener Neustadt – Sanierungsobjekt mit Renditepotenzial und Bebauungsstudie

Objektnummer: 3086

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lederergasse 1-3
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	621,00 m²
Kaufpreis:	720.000,00 €

Provisionsangabe:

25.920,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

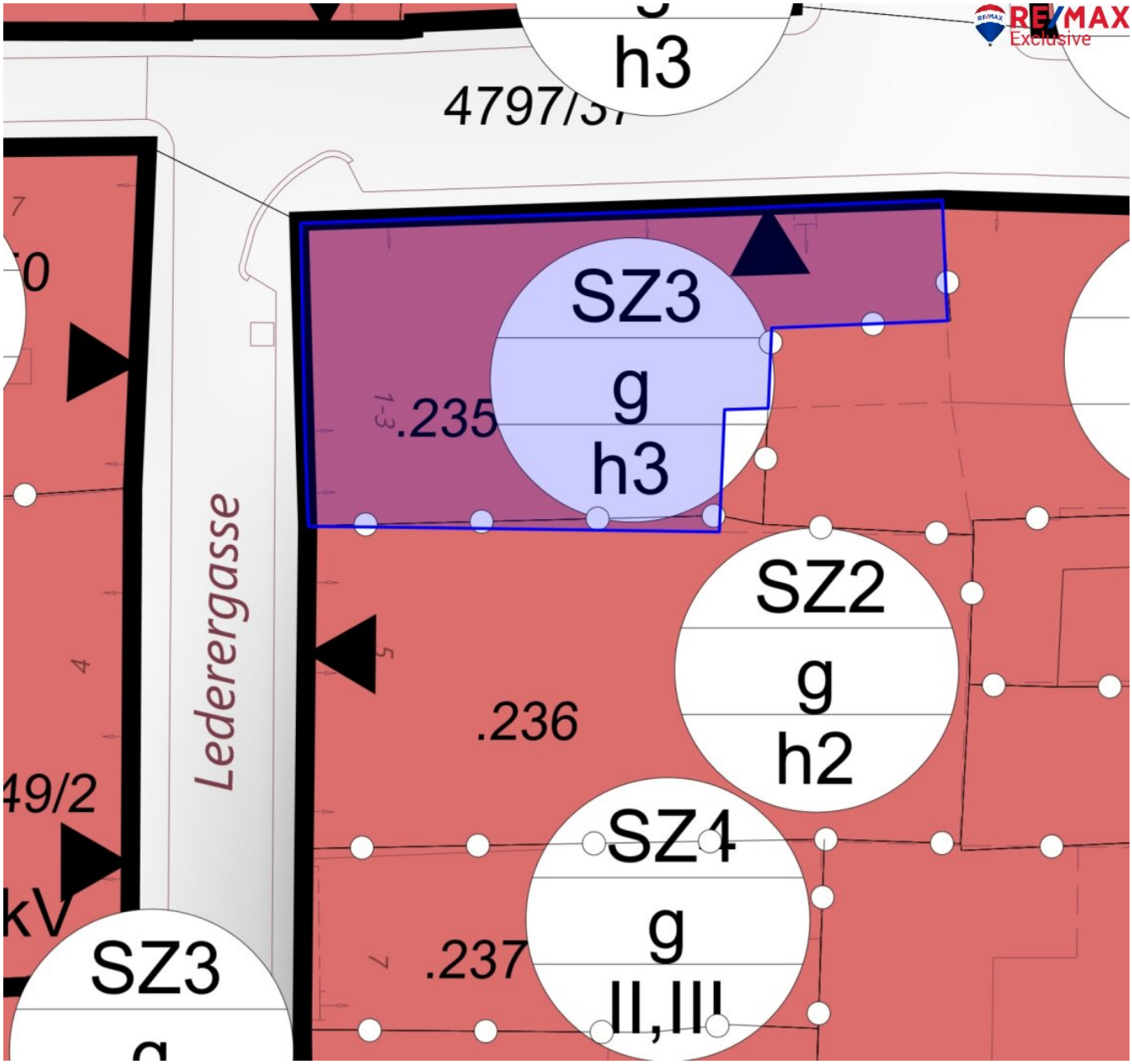
Michael Brugger

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6
2700 Wiener Neustadt

T 02622 320 81
H +43 650 421 63 62

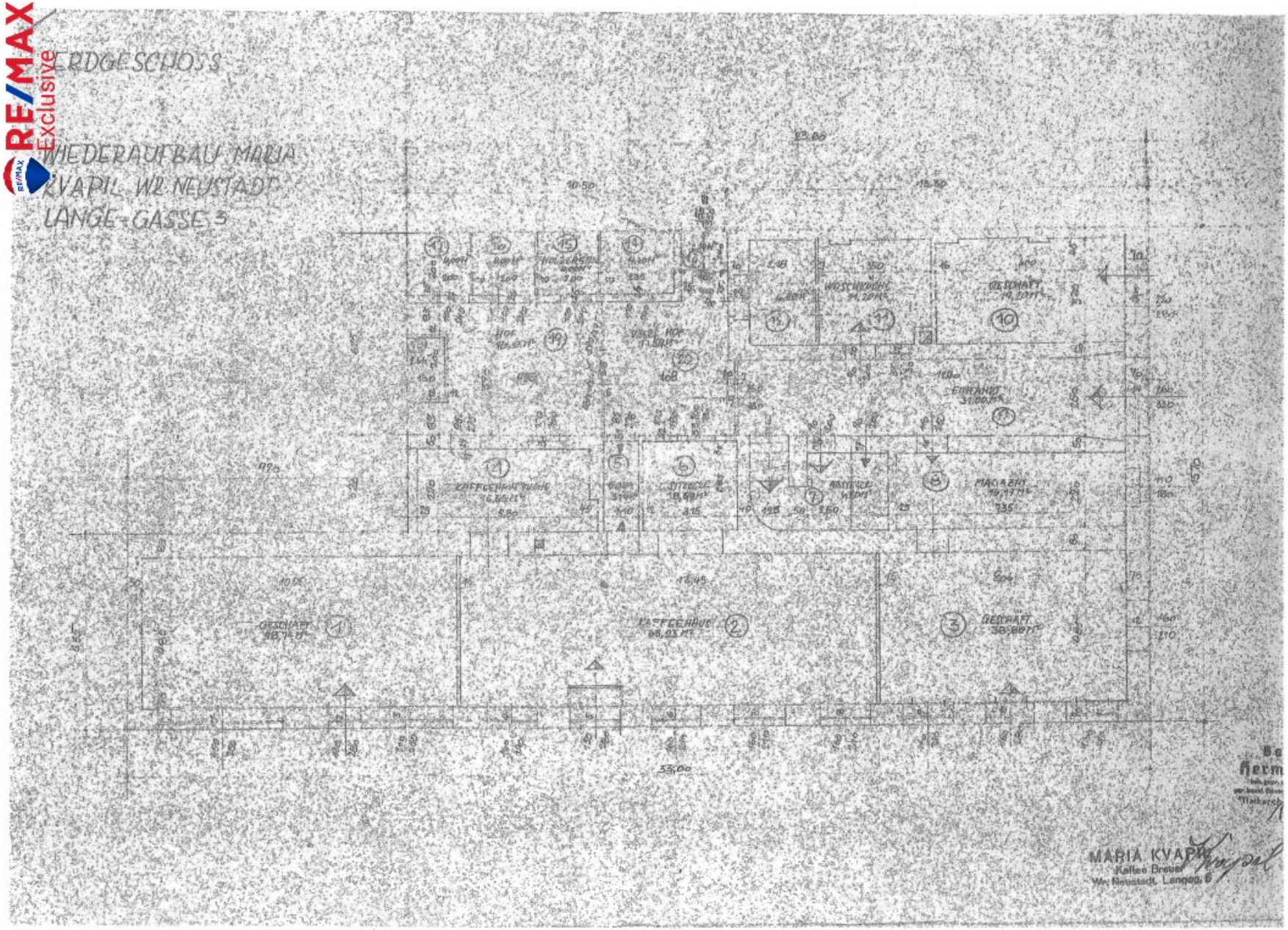
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

MARY'S


h3
4797/3
SZ3
g
h3
.235
Lederergasse
SZ2
g
h2
.236
SZ4
g
II,III
.237
49/2
SZ3

ERDGESCHOSS

WIEDERAUFBAU MARIA
KVAPIL WR. NEUSTADT
LANGE-GASSE 3

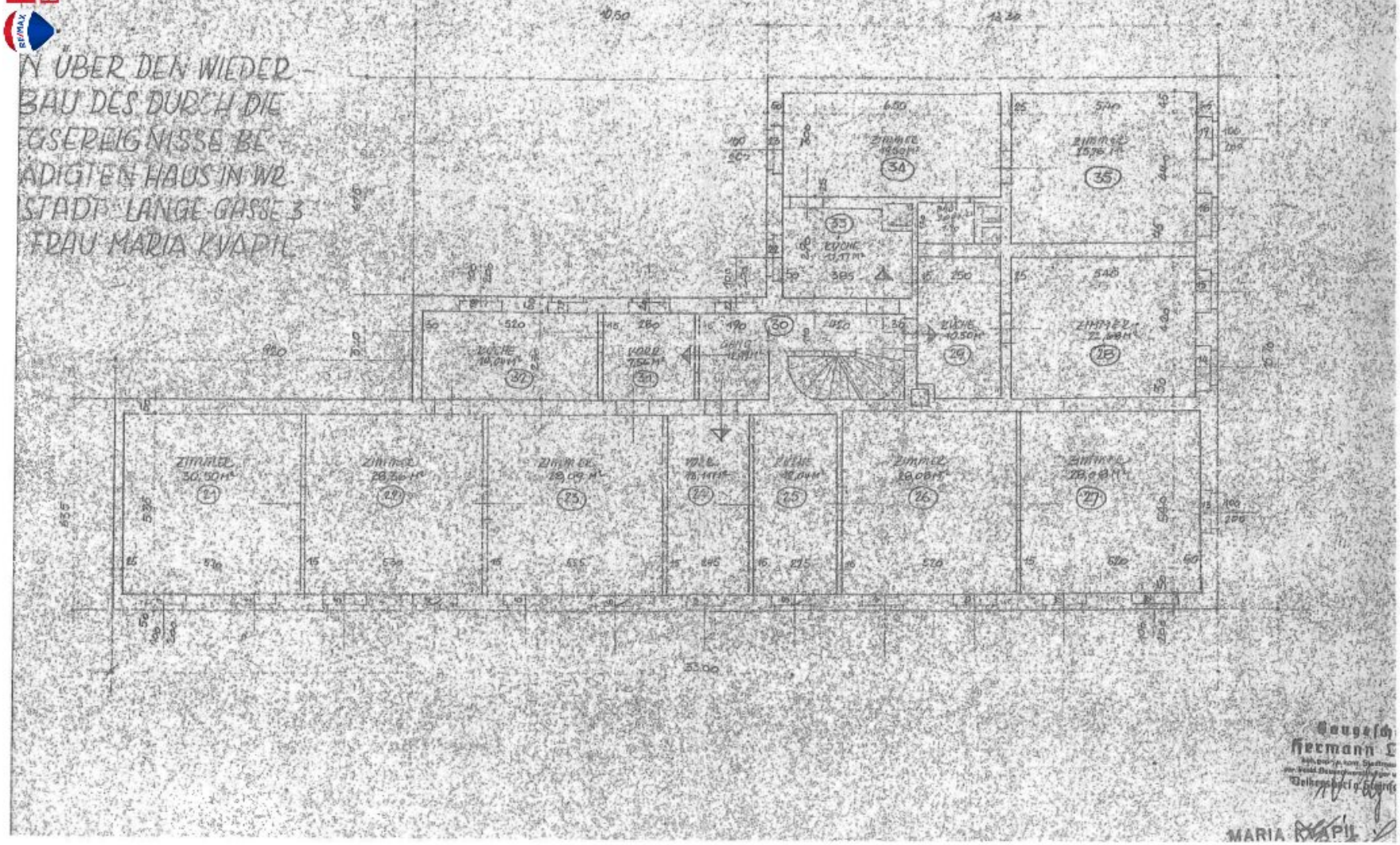


MARIA KVAPIL
Kaffee Breuer
Wr. Neustadt, Lange 3

RE/MAX Exclusive

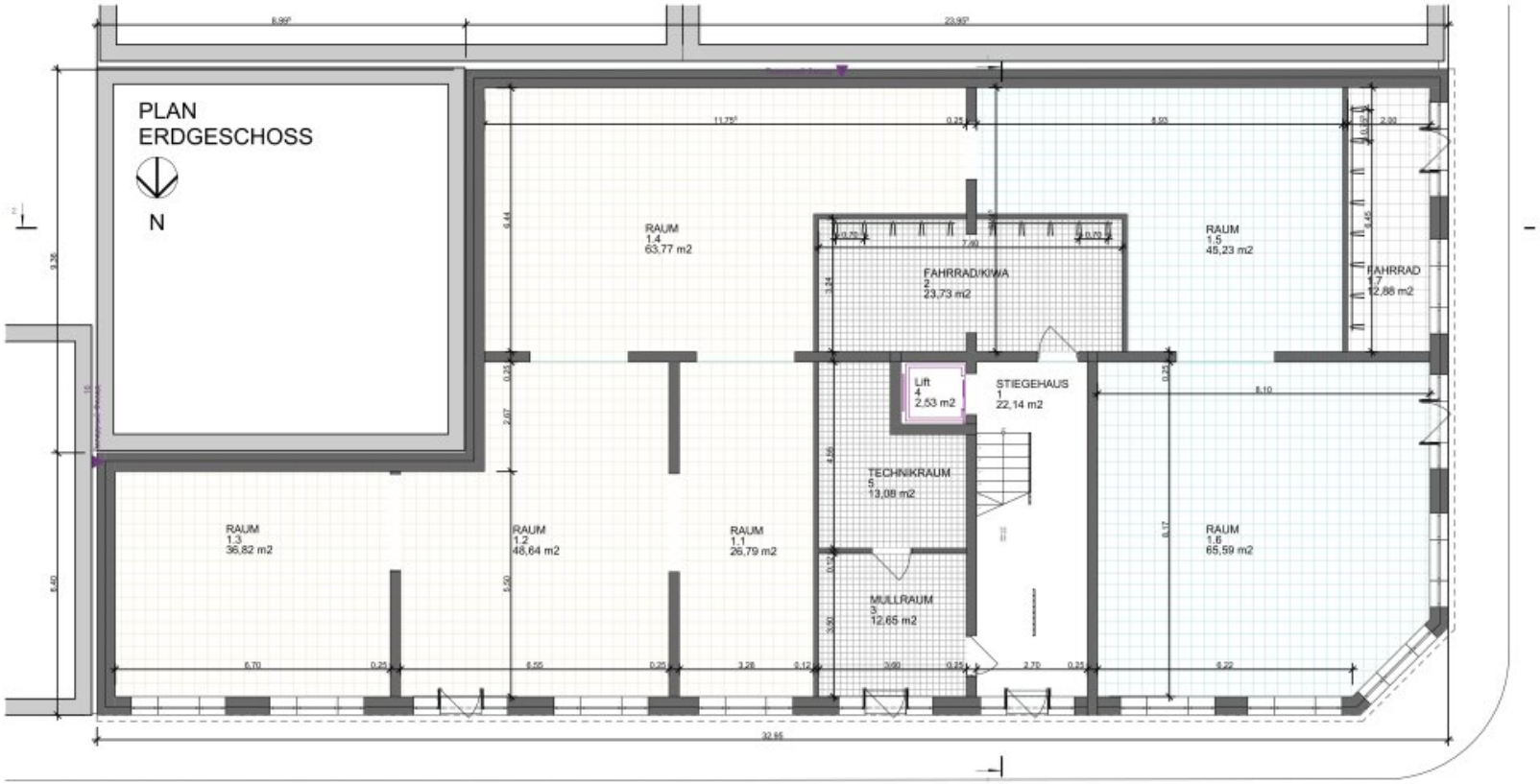
STOCK

N ÜBER DEN WIEDER-
BAU DES DURCH DIE
GSEREIGNISSE BE-
ADIGTEN HAUS IN WR.
STADT LANGE GASSE 3
FRAU MARIA KYAPIL



Baugesch
Hermann
Weissenbeck & Klein

MARIA KYAPIL



BAUVORHABEN:
01-23
Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten und
Gewerbliche Flächen
Lederergasse 1-3
2700
Wiener Neustadt

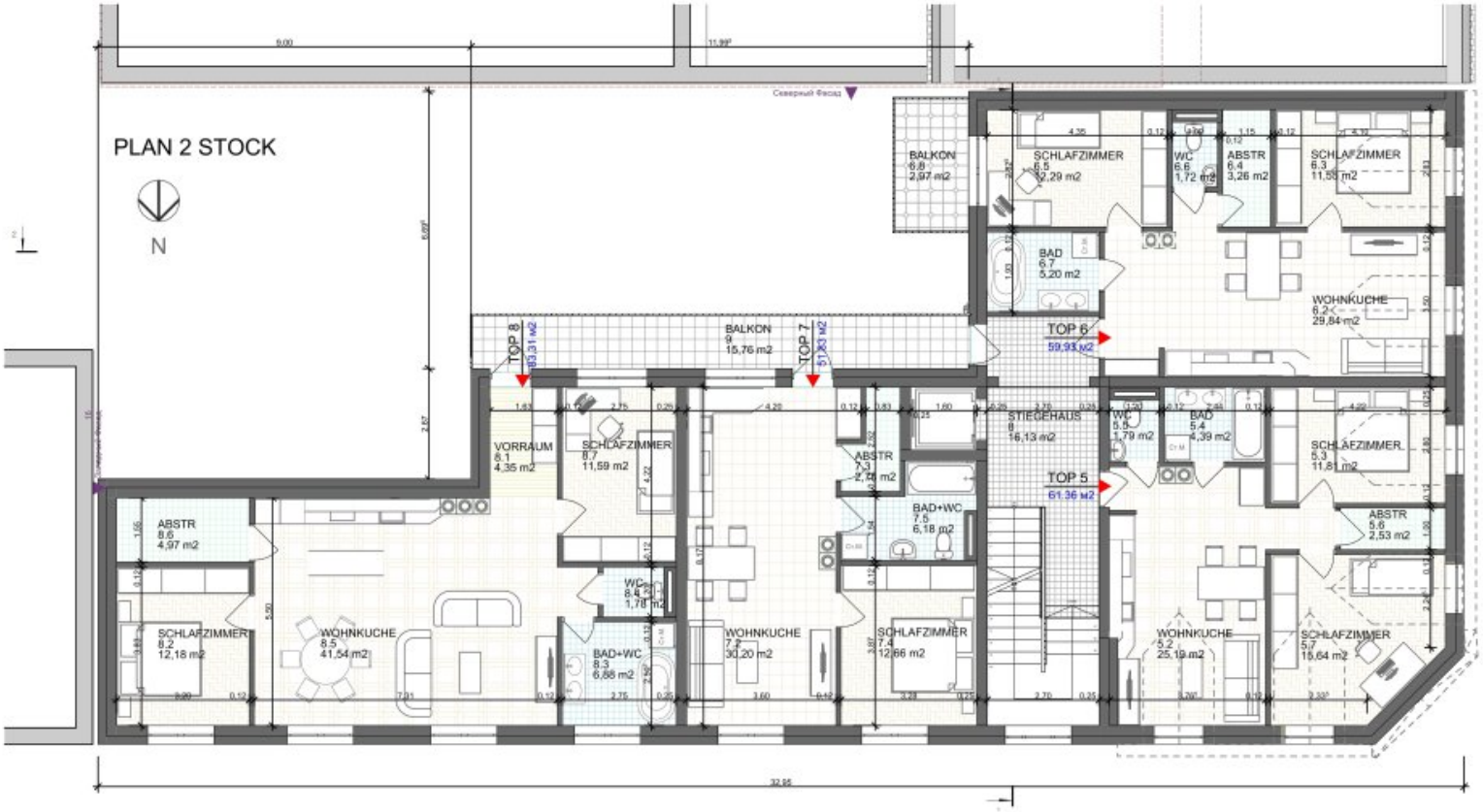
03	plan eg

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
100	420*297 A3	04.2023	Domaratskyi

BAUVORHABEN:
01-23
Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten und
Gewerbliche Flächen
Lederergasse 1-3
2700
Wiener Neustadt

04	plan 1 st

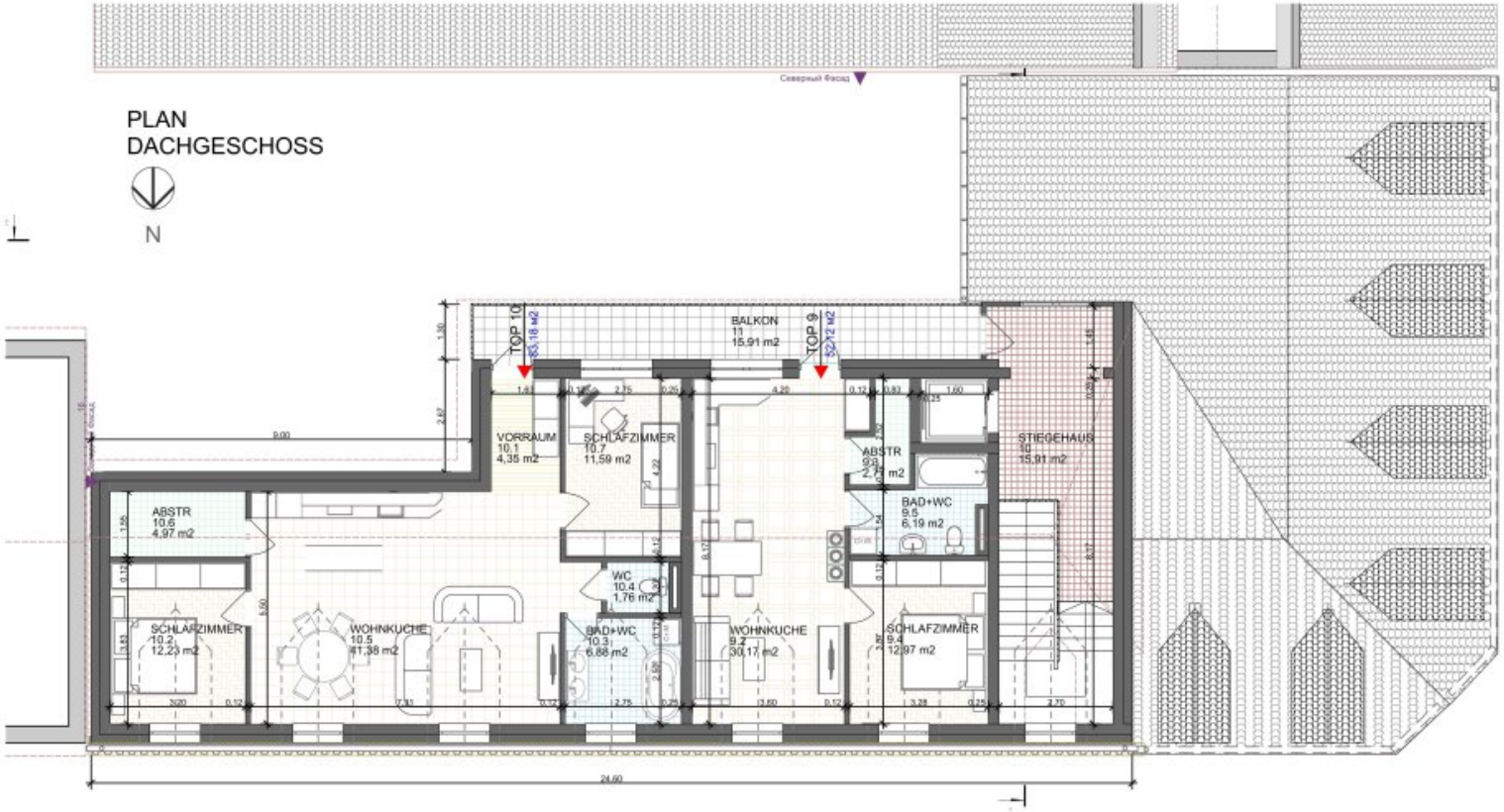
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
100	420*297 A3	04.2023	Domaratskyi



BAUVORHABEN:
01-23
Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten und
Gewerbliche Flächen
Lederergasse 1-3
2700
Wiener Neustadt

05	plan 2 st

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
100	420*297 A3	04.2023	Domaratskyi



BAUVORHABEN:
01-23
Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten und
Gewerbliche Flächen
Lederergasse 1-3
2700
Wiener Neustadt

06

plan dg

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
100	420*297 A3	04.2023	Domaratskyi

RE/MAX Exclusive

- Kostenloser Pre-Check - unverbindlich
- Jederzeit & Österreichweit
- Kurzfristige Entscheidungen möglich
- Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 720 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 72 000,00
Kreditbetrag	€ 633 600,00	Eigenmittel	€ 158 400,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 20 Jahre Fix ab	3,70%
beispielhafte Rate	**€ 2 813,72**		
Gesamtbelastung *)	€ 1 181 762,91		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein ESIS folgt im Zuge der Angebotslegung eines Kreditinstitutes.

*)Die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 01.07.2025

Mag. (FH) Barbara Lon
Teamleiterin
Wohnwertspezialistin
Mobil +43 (0)680 238 12 82
barbara.lon@realfinanz.at

Mario Höller, MSc.
Finanzierungsspezialist
Mobil +43 (0)660 52 57 921
mario.hoeller@realfinanz.at

Wir freuen uns auf Ihren persönlichen Beratungstermin in der Anny Wödl - Gasse 3 in 2700 Wiener Neustadt

Objektbeschreibung

Bestandsfreies Wohn- und Geschäftsgebäude mit Bebauungsstudie im Zentrum Wr. Neustadts!

Das Objekt ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen, hält jedoch ein beachtliches Entwicklungspotential.

Lesen Sie hierzu die beigefügte Studie.

Das Haus befindet sich in der Schutzzone 3:

Schutzzone Kategorie 3, Sonderbebauungshöhe "h3", "Ensembleschutzwürdige Gebäude", Bebauungsweise "g" , Bebauungsdichte nicht fest gelegt

Erläuterung Sonderbebauungshöhe:

Die Fassaden- und Gesimshöhe wird durch die höchste Fassaden- und Gesimshöhe seitlich angrenzender Objekte der Schutzzone mit Kategorie 1-3 (Stichtag 01.01.2009) begrenzt. In dem Fall, dass an einer seitlichen Grundgrenze die Schutzzone 1-3 und an der anderen Seite die Schutzzone 4 angrenzt, kann, zur Vermeidung großflächiger Feuermauern, auf einer Länge von max, 2/3 der gesamten Gebäudefront die Gebäudehöhe entsprechend der angrenzenden Höhe in der Schutzzone 4 angehoben werden. Bei Eckparzellen hat die Höhenabstufung in Abhängigkeit mit der Straßenbreite vor den Eckbereichen zu erfolgen. Grenzen nur Objekte der Schutzzonenkategorie 4 an, haben sich vertikale Zubauten diesen Gebäudehöhen unterzuordnen. Hofseitige, vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Zubauten sind möglich, sofern keine Störung der Schutzzone verursacht wird

Besondere Vorschriften für die Schutzzone der Kategorie 3 „Ensembleschutzwürdige Gebäude" - in der Plandarstellung mit „SZ3" gekennzeichnet:

Straßenseitige Fassaden sind zu erhalten. Zubauten haben sich in Proportion und Kubatur den angrenzenden Gebäuden einzufügen und müssen auf die äußere Gestaltungscharakteristik des Bestandsgebäudes Bedacht nehmen. Fix montierte Sonnenschutzanlagen sowie außenliegende Jalousien oder Markisen sind im Bereich der Obergeschoße zulässig, sofern sie in ihrer Größe, Art und Farbgebung dem Fassadencharakter entsprechen und im geschlossenen Zustand diesen nicht beeinträchtigen.

Kaufpreis: € 720.000,--

Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <200m

Klinik <950m
Krankenhaus <600m

Kinder & Schulen
Schule <225m
Kindergarten <550m
Höhere Schule <400m
Universität <2.950m

Nahversorgung
Supermarkt <225m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <1.425m

Sonstige
Bank <125m
Geldautomat <125m
Post <525m
Polizei <300m

Verkehr
Bus <200m
Autobahnanschluss <2.350m
Bahnhof <625m
Flughafen <2.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap