Historisches Zinshausjuwel beim Hauptplatz

Blick vom Hauptplatz

Objektnummer: 149

Eine Immobilie von SIG-Real Freude an Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	378,00 m²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 171,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	750.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Sigmund, MBA

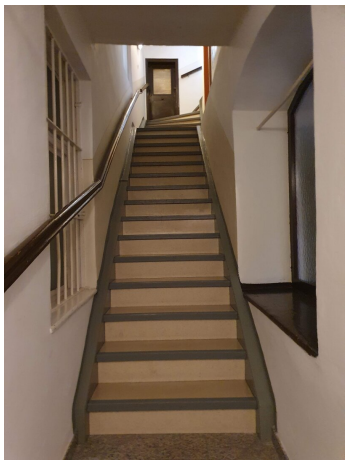
SIG-Real Freude an Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 123/3
1060 Wien

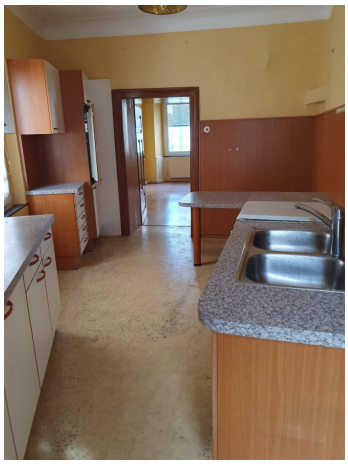
T +43 680 200 33 55

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

Brodfischgasse
WOHNDEKORATION BLÜMEL
WITETSCHKA

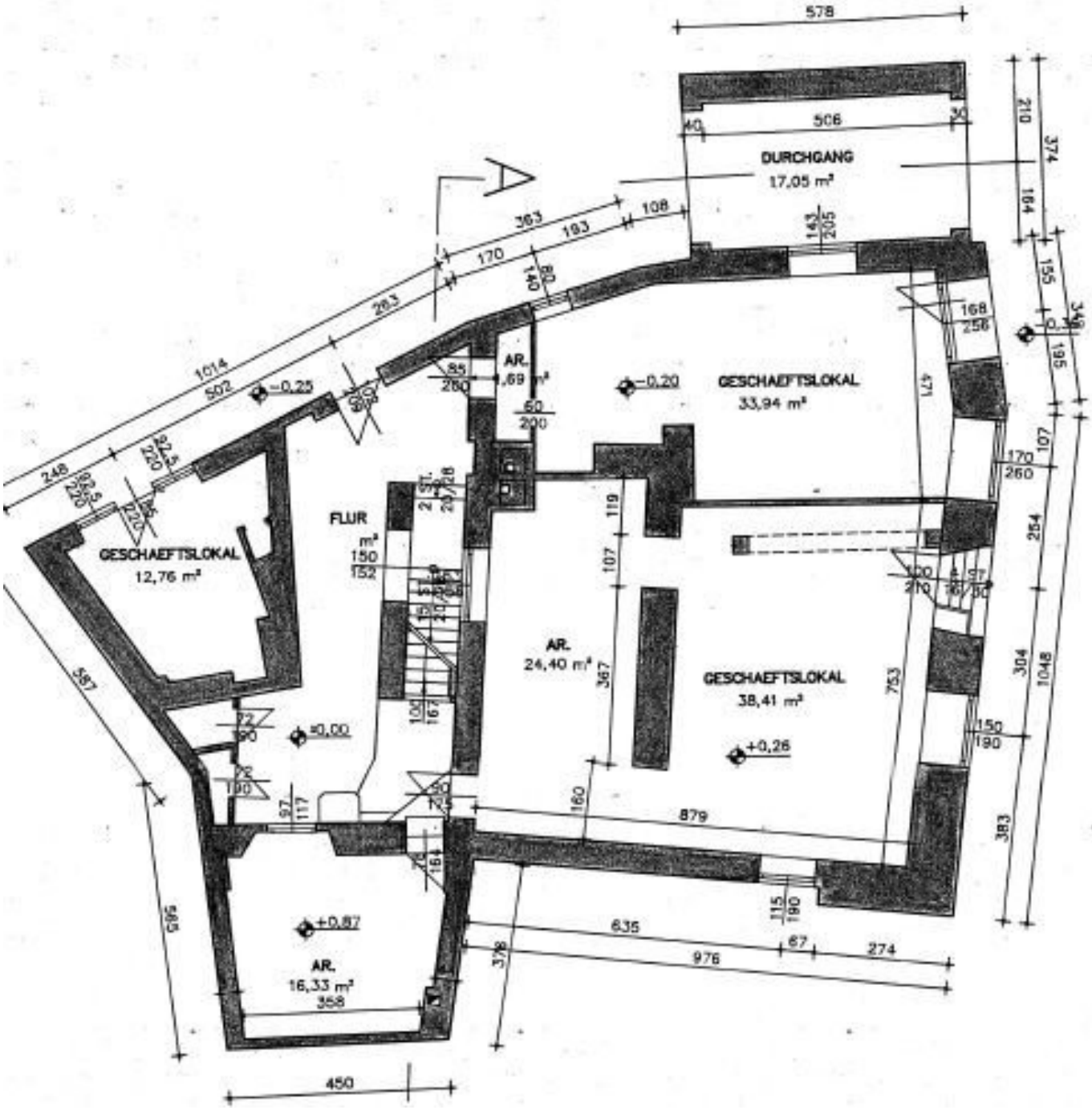
3
CANDELA



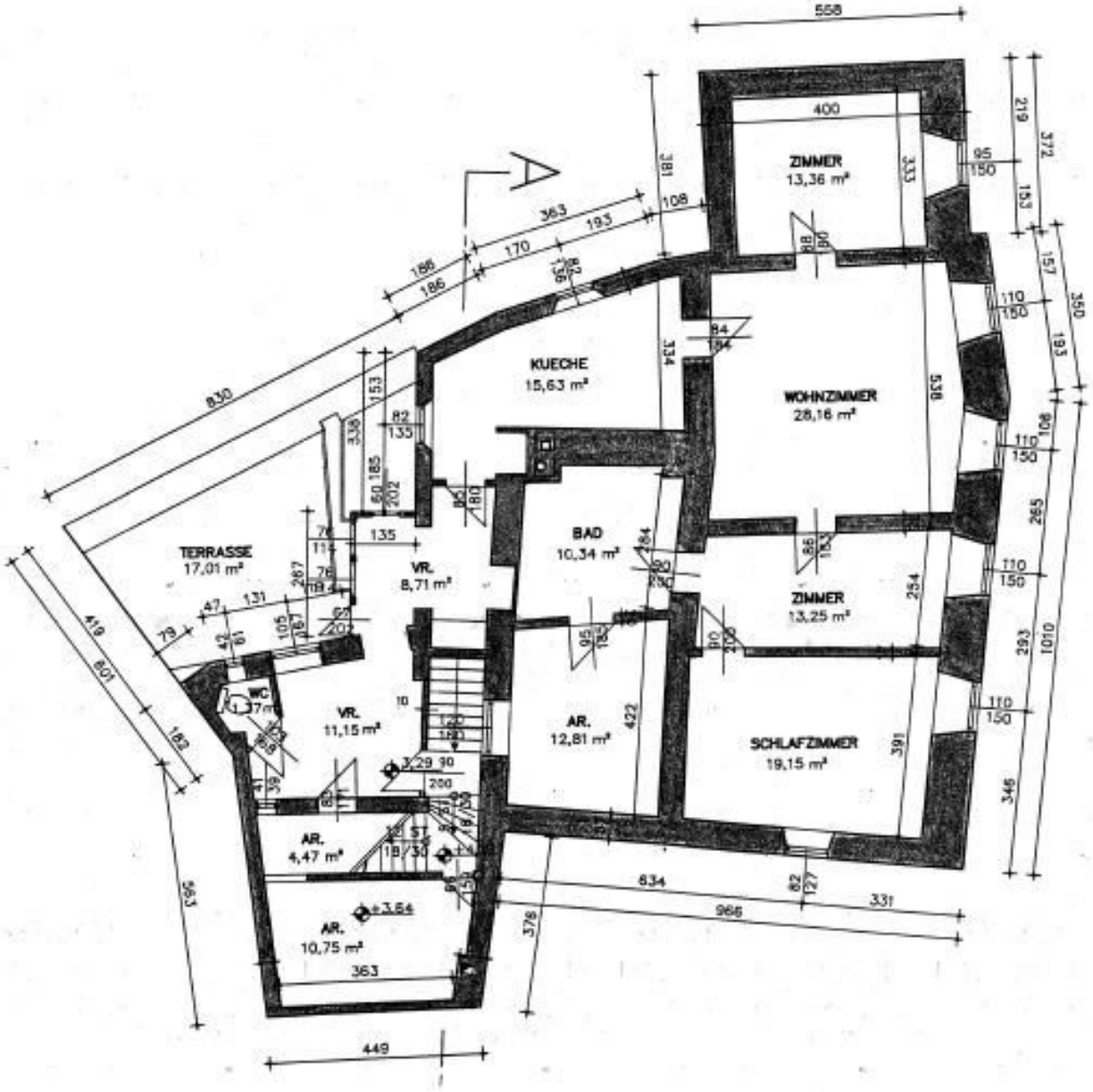


NOTARIAT
DenizBank
WIESCHKA
BLÜMEL

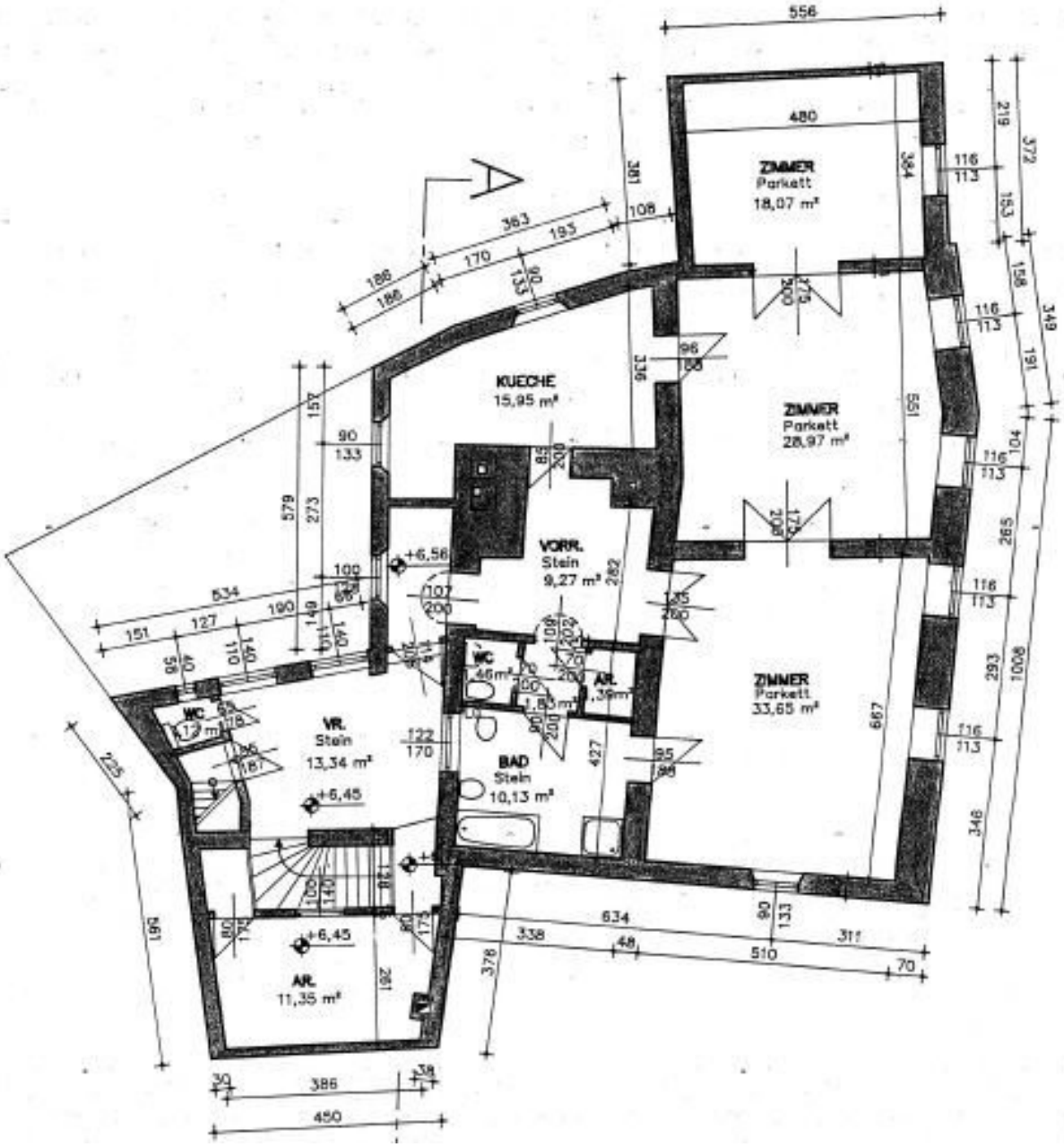
ERDGESCHOSS



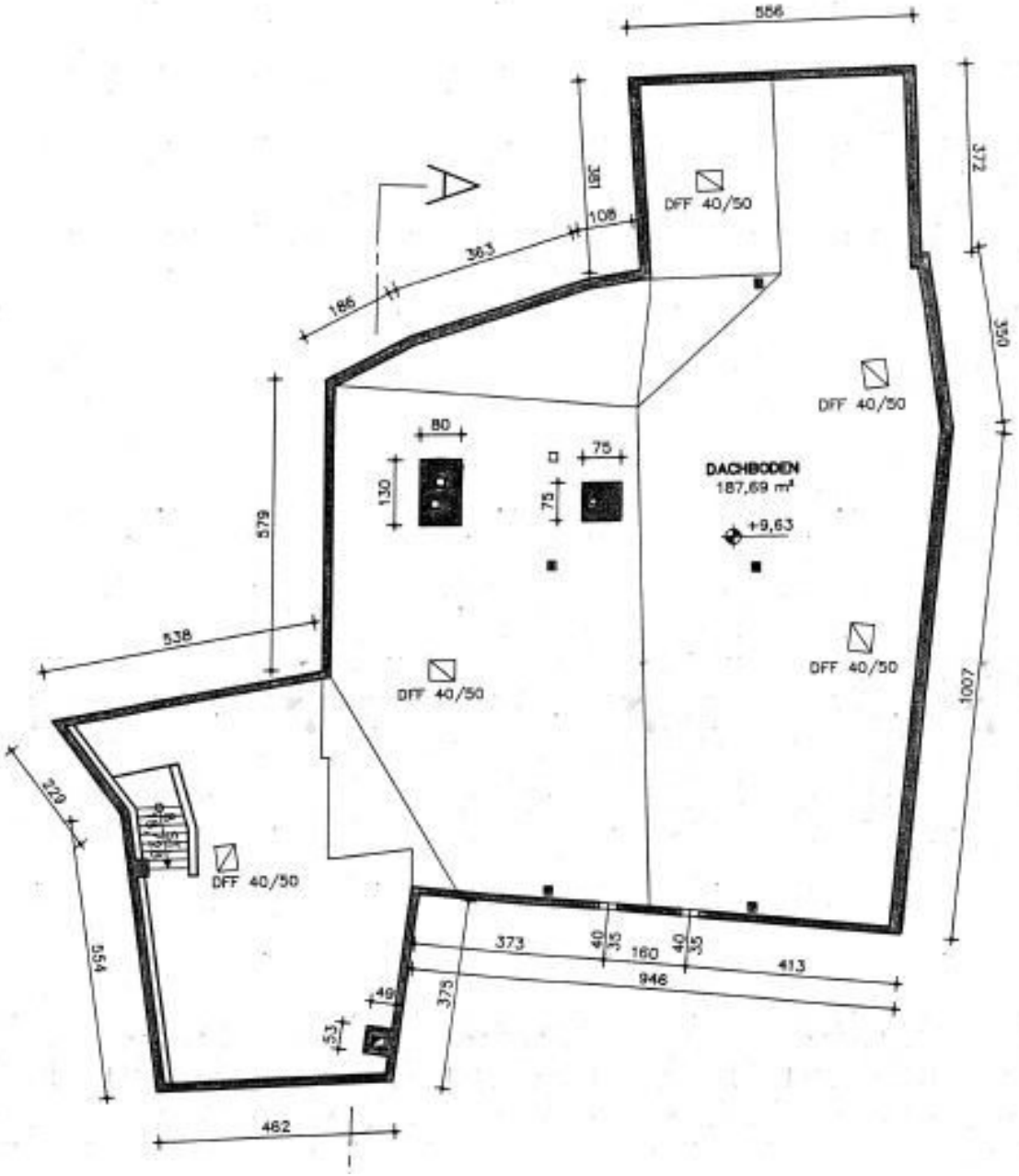
1. OBERGESCHOSS



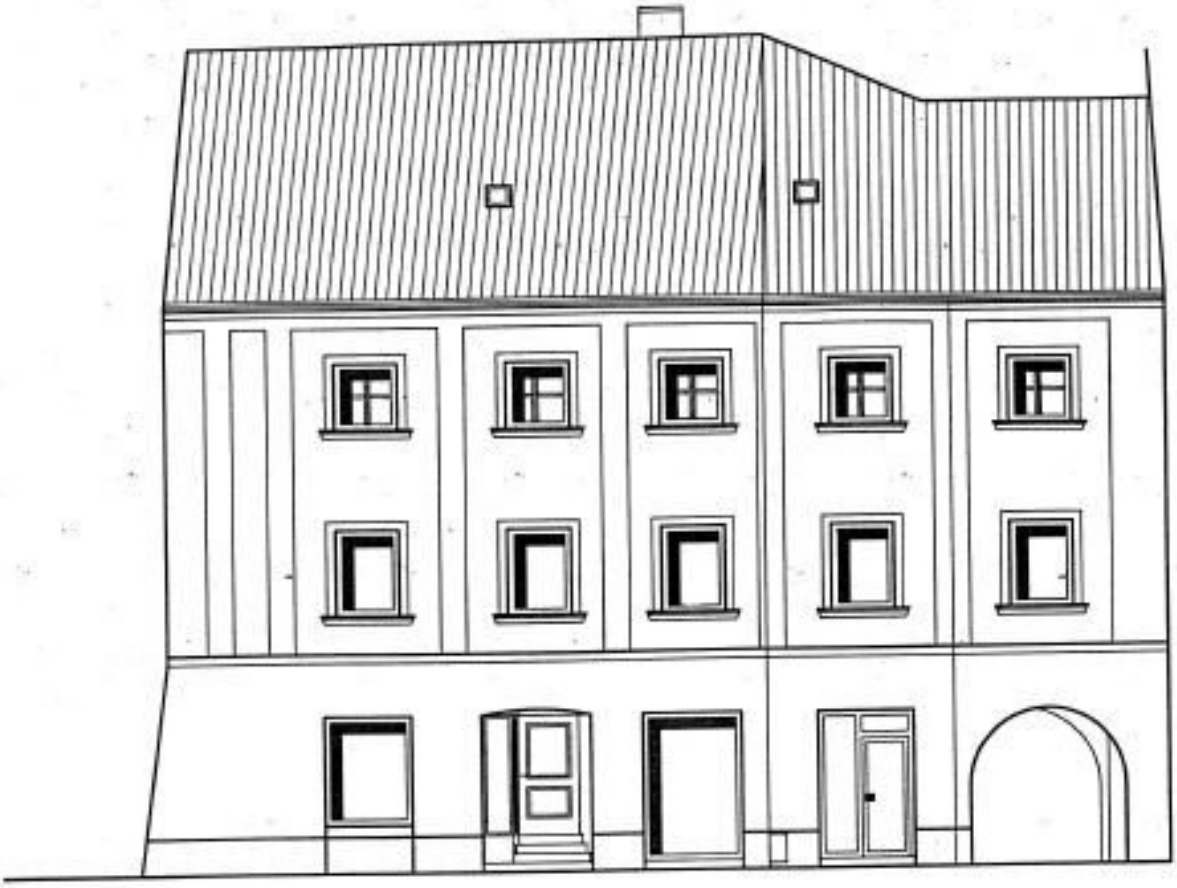
2. OBERGESCHOSS



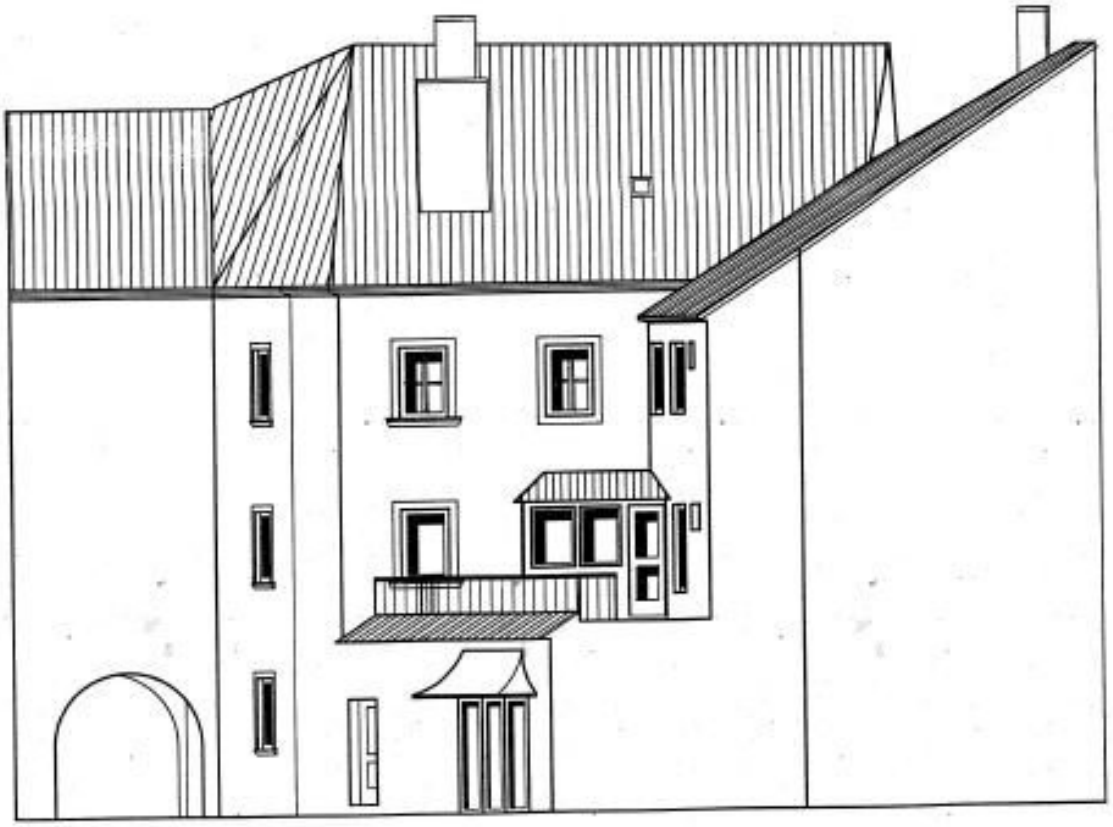
DACHGESCHOSS



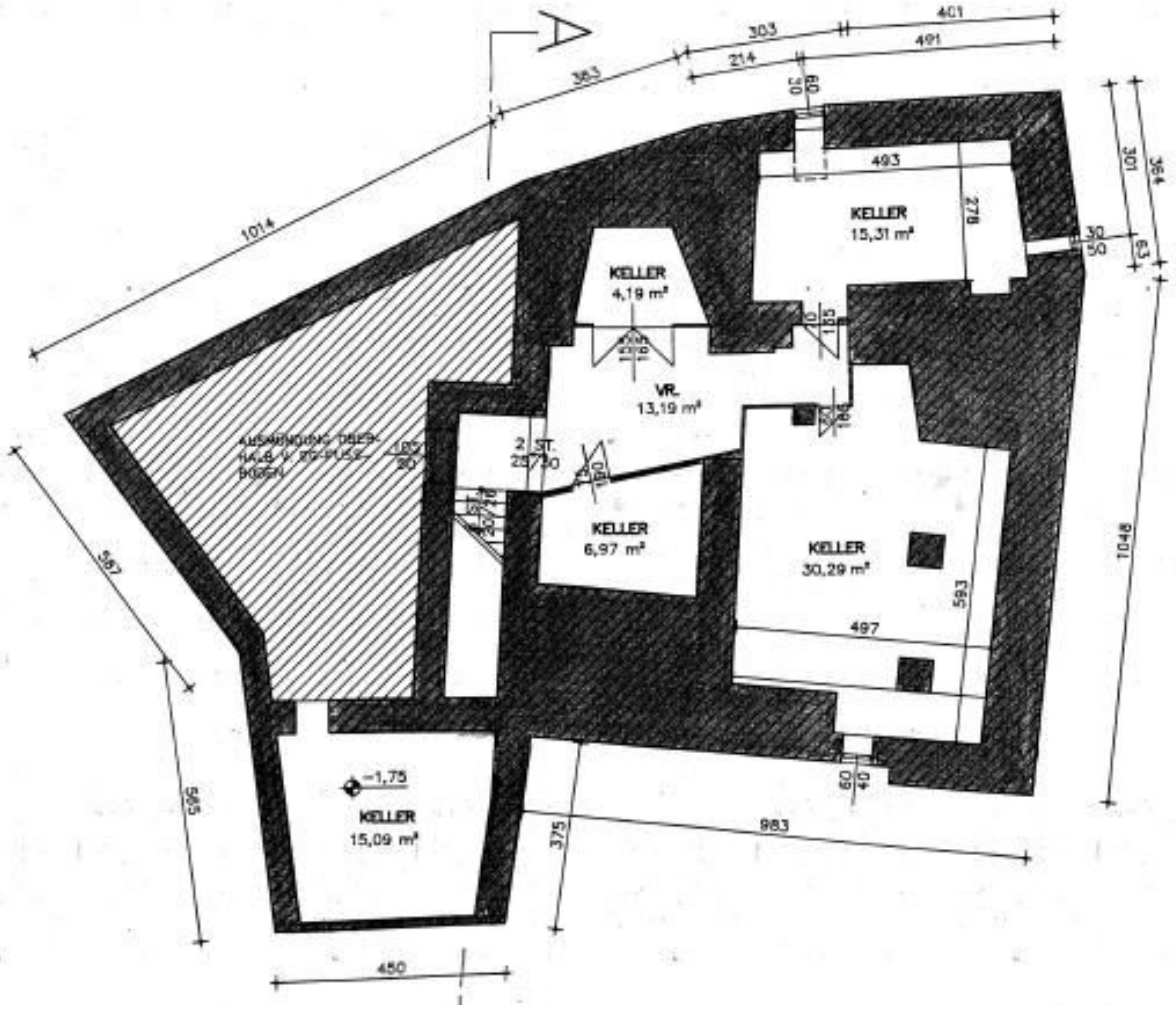
OSTANSICHT



WESTANSICHT



KELLER



A
401
303
491
214
383
1014
493
KELLER
15,31 m²
278
301
364
63
30
50
KELLER
4,19 m²
VR.
13,19 m²
2 ST.
KELLER
6,97 m²
KELLER
30,29 m²
593
497
1048
587
565
-1,75
KELLER
15,09 m²
375
983
450

Objektbeschreibung

Hier gelangt ein **besonderes Zinshaus mit historischer Bedeutung in Bestlage** zum Verkauf. Dieses wunderbare Gebäude, dessen älteste Teile auf die Gründungszeit der Stadt zurückzuführen sind, befindet sich am Hauptplatz/Allerheiligenplatz. Über die Jahrhunderte wurde es immer wieder erweitert, umgebaut, umgewidmet und teilweise wieder aufgebaut. Fassade und Dach befinden sich in sehr gutem Zustand. Im Jahr **2002** wurde das Gebäude vom Bundesdenkmalamt unter **Denkmalschutz** gestellt.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei vermietete Geschäftslokale. Im **ersten und zweiten Stock** befinden sich jeweils eine große Wohnung, **die auch als Büro oder Ordination genutzt werden könnten.**

Die **großzügige Wohnung im 1. Stock** ist in die Jahre gekommen und Bedarf einer Sanierung, um sie wieder strahlen zu lassen. Sie verfügt über 4 Zimmer, ein Badezimmer, eine Toilette, einen fast 13m² großen Raum, der als Wirtschaftsraum oder Home-Office verwendet werden kann, sowie über eine große Küche und Abstell-/ Hobbyräume. Die ca. **17m² große Terrasse** ist ein besonderes Highlight.

Die **schöne Wohnung im 2. Stock** wurde vor wenigen Jahren renoviert und stilvoll gestaltet. Sie verfügt über 4 Zimmer, ein großes Badezimmer, eine Küche, Vorraum, Abstellraum und Toilette. In den Wohnräumen befindet sich Parkettboden, die Nassräume und der Vorraum sind verfliest. Geheizt wird mit Gasetagenheizung.

Die **Liegenschaft hat eine Nutzfläche von ca. 378m²** und gliedert sich in:

Erdgeschoss:

a) Geschäftslokal 1: 97 m² (befristet bis 2030)

b) Geschäftslokal 2: 13 m² (befristet bis 2028)

1. Stock:

Top 3: 141 m² plus 17m² Terrasse (Wohnung, Leerstand)

2. Stock:

Top 4: 127 m² (Wohnung, Leerstand)

Dachboden:

unausgebaut, ca. 180 m²

Zusätzliche Mieteinnahmen werden generiert durch einen Abstellraum im Erdgeschoss und einen Schaukasten.

Die Netto-Mieteinnahmen betragen aktuell knapp EUR 20.000,- (Leerstand von 2 Einheiten). Bei Gesamtvermietung waren es davor ca. EUR 46.000,- jährlich.

Lage und Einkaufsmöglichkeiten:

Durch die Innenstadtlage sind zahlreiche Geschäfte in unmittelbarer Nähe. Ebenso findet sich ein vielfältiges Angebot an Lokalen und Cafés im Umkreis. In der Nähe befinden sich auch Schulen und ein Kindergarten. Bus und Bahnhof erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

Für den Verkauf diese Immobilie haben wir einen Alleinvermittlungsauftrag.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Hausverwaltung und sind ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass wir eine Doppelmaklertätigkeit ausüben und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer besteht.

Wir ersuchen um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Email, Tel.) berücksichtigt werden können.

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 <2.000m

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