

**FUSSGÄNGERZONE! Komplettes
ZINSHAUS/GESCHÄFTSHAUS 3.241 m² KAUFEN oder
MIETEN**



Objektnummer: 9556

Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neunkirchner Straße 12
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Gesamtfläche:	3.241,00 m ²
Keller:	268,00 m ²
Kaufpreis:	3.600.000,00 €

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.

KOMPLETTES GESCHÄFTSHAUS ZU VERMIETEN





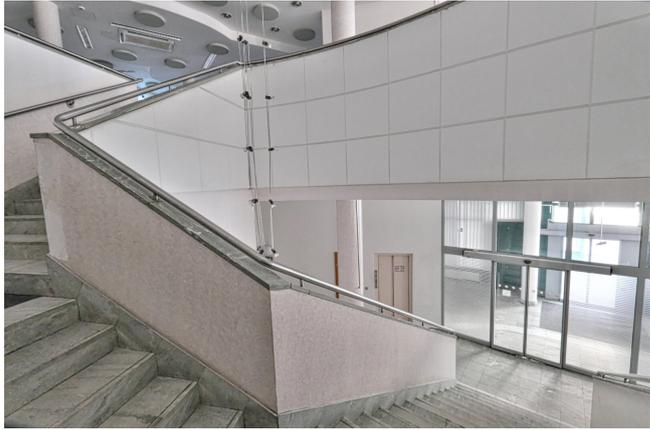
GELAS

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
NUTZFLÄCHE GESAMT		2 688,75	2 688,75
Kellergeschoß		268,66	
Stiegenhäuser		215,23	
Gänge		53,36	
Müllraum		15,85	
NEBENFLÄCHEN		553,10	
GESAMTFLÄCHE		3 241,85	
Rohdachboden		106,00	



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		

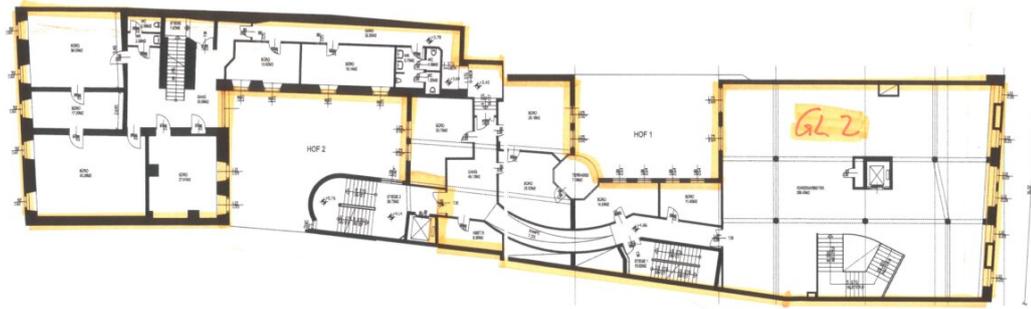
BESTANDSPLAN
 F3 BERGROSSELE
 IN 2700 WR. NEUSTADT, NEULANKRACHERSTR. 12/BRODTISCHG. 11
 GST.NR.180. EZ.178, KG-WR. NEUSTADT-STADT

RECHENPLÄNE VON KCHENP. ABEN ÜBERNOMMEN
 RAUMTEILUNG NACH BESTAND KORRIGIERT
 KEINE WECHSELBAUPLÄNE

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Proj.Nr.: 388/08	Maßstab: 1:100	0,32m ²
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 KONTAKTPLANEN (BETONMASS)
 RAUMTEILE UND BESTAND KORRIGIERT
 KEINE NEUFÜHRUNGSPLÄNE

GRUNDRISS 1. STOCK

		0,32m ²
Proj.Nr.: 388/06	Maßstab: 1:100	26.8.2008
Plan Nr.: 102		

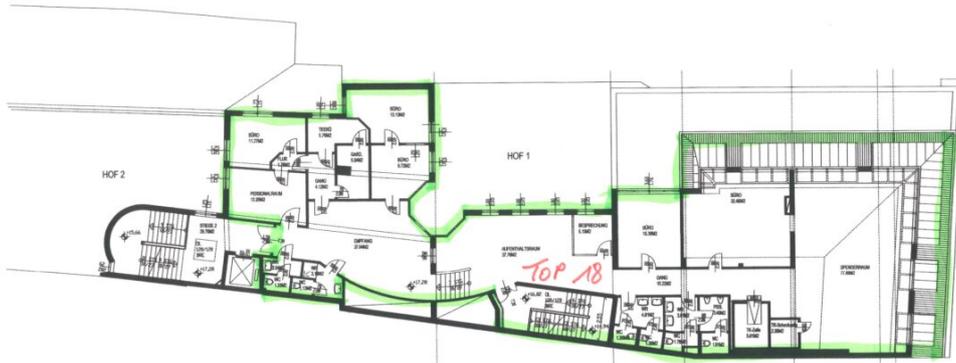
ARCHITEKT
 Dipl.-Ing. ANDREAS THAJER
 3032 EICHGRABEN, WILHELMSTR. 21
 Tel.: 02773462 54, FAX DW 4



Änderung:		A
1.		
2.		
3.		
4.		
BESTANDSPLAN		
FD BÜROGEBÄUDE		
IN 2700 WR. NEUSTADT, NEUNKIRCHNERSTR. 12BRODTSCHEG. 11		
GST.NR.180, EZ.178, KG-WR. NEUSTADT-STADT		
BESTANDSPLÄNE UND KONSTRUKTIONSZEICHNUNGEN AUFTEILUNG NACH BETRIEBSGEBIET EIGNE MITNEHMUNGSPHASE		
GRUNDRISS 2. STOCK		
		0,32m ²
Proj. Nr.:	388/08	Maßstab: 1:100
Plan Nr.:	103	28.8.2008
 ARCHITECT Dipl. Ing. ANDREAS THAJER 3032 EICHGRABEN, WILHELMSSTR. 21 Tel.: 02773482 24, FAX DW 4		



Änderung:		A
BESTANDSPLAN 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>		
GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS		
		0,25m ²
Proj.Nr.: 38808	Maßstab: 1:100	26.8.2008
Plan Nr.: 105		
 ARCHITEKT 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
DARSTELLUNG NACH BESTAND KORREGIERT
KEINE WÄRMEDÄMMUNGSPANNE

GRUNDRISS 2. DACHGESCHOSS

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


ARCHITEKT
 Dipl. Ing. ANDREAS THAJER
 3032 EICHGRABEN, WILHELMSTR. 21
 Tel.: 02773/462 54, FAX DW 4

Objektbeschreibung

KOMPLETTES ZINSHAUS/GESCHÄFTSHAUS ZU VERKAUFEN ODER 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 m² welches man mit Zusammenlegung bis zu 765 m² 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 (mittlerweile Begegnungszone) spaziert. Innerhalb dieser Passage befinden sich noch 6 weitere Gewerbeeinheiten für Verkaufsläden oder Gastronomie mit Flächen zwischen 26 und 115 m².

In den oberen Stockwerken befinden sich dzt. ausschließlich Gewerbeflächen. Eine Umwidmung auf Wohnungen ab 1. Stock aufwärts 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 m²

+ 268 m² brauchbares Kellergeschoß.

+ 284,44 m² Nebenflächen

Somit 3.241 m² Gesamtfläche auf 7 Ebenen

Kaufpreis: € 3.600.000

Die gesamte oder Teile der Liegenschaft können auch vermietet werden - oder Miet-Kauf-Variante. (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!