MIETE mit KAUFOPTION - Luxus muss nicht teuer sein - stilvolle FAMILIENWOHNUNG mit 5 Zimmern in der Fußgängerzone



Objektnummer: 1108

Eine Immobilie von IVAM - Immobilien Verwaltung & Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neunkirchner Straße 14
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	153,53 m²
Nutzfläche:	153,53 m²
Gesamtfläche:	153,53 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.430,56 €
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.300,51 €
Miete / m²	6,51 €
Betriebskosten:	300,51 €
USt.:	130,05 €

Infos zu Preis:

BEI KAUF: + 1,5% RA + Notar + Ust. bei KV Errichtung + 3,6% Maklerprovision

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner




KDA
investments


KDA
investments


KDA
investments


KDA
investments


KDA
investments


KDA
investments

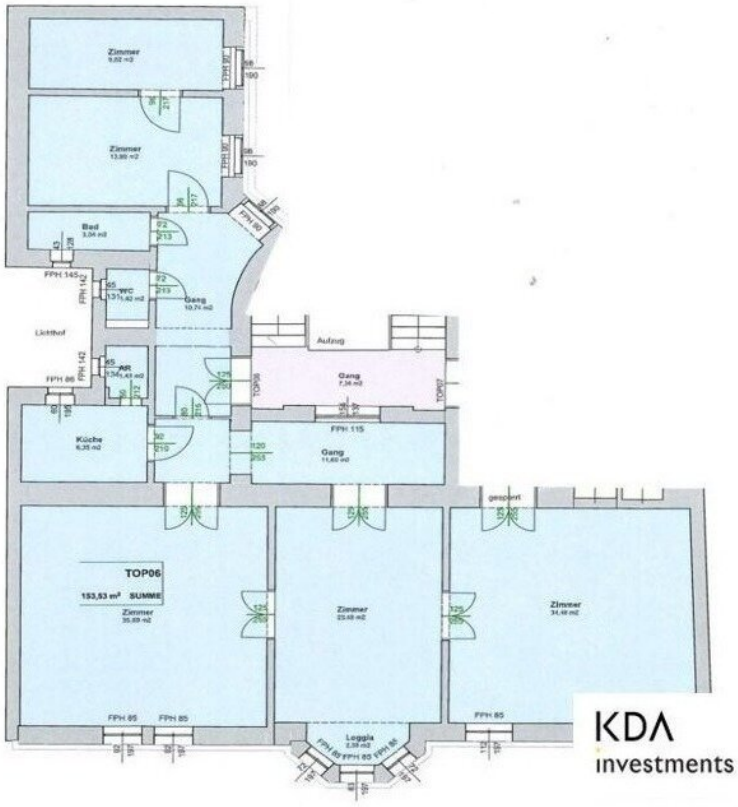







KDA
investments

Lageplan 3.OG 1:100



KDA investments

Objektbeschreibung

Zur Miete und Verkauf nach Ablauf der Befristung unter Anrechnung der Miete (€ 420.000.- minus die Miete, **beides indexiert**) gelangt folgende großzügige Altbauwohnung mit rund **153 m² Wohnnutzfläche** im **2. Obergeschoß** eines gepflegten Zinshauses in Wiener Neustadt.

Bsp. Stand 2026 + VPI 2020

Nettohauptmiete Stand 2026 = € 1.000 x 36 = € 36.000.-

Restkaufpreis Stand 2026: € 384.000.- für 153,53 m² , entspricht rd. € 2.500.-/ m²

Die Wohnung präsentiert sich in einem **guten Gesamtzustand**. Besonders hervorzuheben sind die **2023 sanierten Sanitärräume (Bad und WC)**, die modernen Wohnkomfort mit dem klassischen Altbauflair verbinden. Die großzügige Raumaufteilung mit hohen Decken und schönen Altbaudetails bietet ein repräsentatives Wohnambiente und viel Platz für individuelle Gestaltung.

Die Liegenschaft ist **barrierefrei** und verfügt über einen **Lift.**

Im zur Fußgängerzone ausgerichteten Teil des Objekts sind drei helle Räumlichkeiten zwischen ca. 23 m² und 35 m² mit ostseitiger Ausrichtung, wobei das mittlere Zimmer durch einen charakteristischen Erker geprägt ist. Weiters stehen zwei hofseitig gelegene Räume mit jeweils ca. 10 bis 14 m² zur Verfügung. Die Zimmer haben einen schönen Fischgrätenparkett.

In der Wohnung gibt es eine **möblierte Einbauküche inkl. Elektrogeräten.**

Last, but not least, erreicht man über den großzügigen Flur ein Badezimmer mit Dusche und Einzelwaschbecken sowie eine separate Toilette. **Beide Nassräumlichkeiten verfügen ebenso über ein Fenster Richtung Lichthof.**

Die **Etagenheizung erfolgt über eine servicierte Gastherme**, welche sich im zur Küche angrenzenden, praktischen Abstellraum befindet, via Radiatoren und wird diese - ebenso wie der Strom - mittels eigenem Zähler sowie nach Verbrauch abgerechnet.

Öffentliche Parkflächen stehen überall in der näheren Umgebung zur freien Auswahl zur Verfügung und können bei Bedarf kostengünstige Parkzonen-Pickerl direkt beim Magistrat Wiener Neustadt erworben werden.

Auf Anfrage und je nach Verfügbarkeit besteht alternativ die Möglichkeit in unmittelbarer Nähe auch fixe Parkplätze separat anzumieten.

Besichtigungen sind nach Absprache jederzeit möglich. Die Fotos wurden vor der Vermietung

aufgenommen.

Das Haus wird derzeit parifiziert und es wird Wohnungseigentum begründet.

Die Kauvertragserrichtung ist an die Kanzlei WIENEROITER Rechtsanwalts GmbH gebunden. Die Kosten hierfür betragen 1,5% zzgl. Umsatzsteuer und Barauslagen

Key Facts:

- Nutzung als Büro oder Ordination möglich
- Nutzfläche: 153,53 m²
- Zimmer: 5
- Bäder: 1
- WC: 1
- Keller: 1
- Abstellräume: 1
- Etage: barrierefrei mit Lift
- Baujahr: 1900
- Bauart: Altbau
- Hauszustand: gepflegt
- Letzte Sanierung: 2023

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <25m
Apotheke <50m
Krankenhaus <450m
Klinik <900m

Kinder & Schulen
Schule <325m
Kindergarten <650m
Höhere Schule <250m
Universität <3.025m

Nahversorgung
Supermarkt <225m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <1.475m

Sonstige
Bank <100m
Geldautomat <100m
Post <625m
Polizei <175m

Verkehr
Bus <125m
Autobahnanschluss <2.200m
Bahnhof <750m
Flughafen <2.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap