Attraktives Renditeobjekt mit 7 % Bruttoanfangsrendite



Objektnummer: 1109

Eine Immobilie von IVAM - Immobilien Verwaltung & Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Neunkirchner Straße 14

Art:
Land:

Büro / Praxis
Österreich

PLZ/Ort: 2700 Wiener Neustadt

 Baujahr:
 1900

 Zustand:
 Gepflegt

 Alter:
 Altbau

 Nutzfläche:
 343,20 m²

 Gesamtfläche:
 343,20 m²

 Kaufpreis:
 669.000,00 €

Kaufpreis / m²: 1.949,30 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

Ihr Ansprechpartner



Simon Knapp

GMG Immobilien Invest GmbH Sonnenfelsgasse 11 1010 Wien

T+43 664 9145938

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



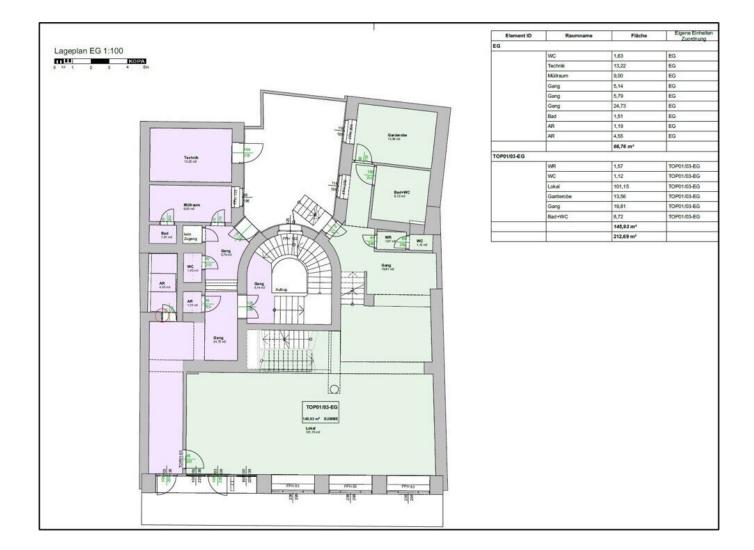


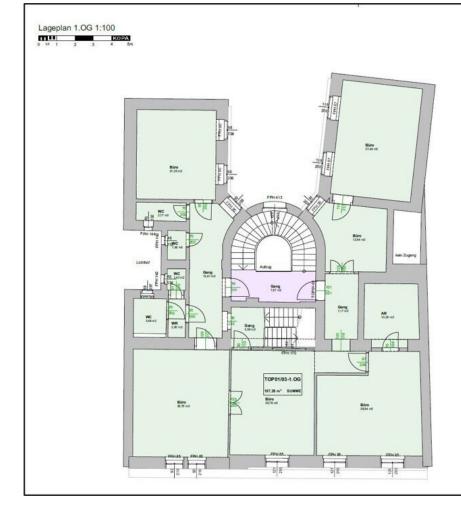












Element ID	Raumname	Fläche	Eigene Einheite Zuordnung
1.0G	User		100
	Gang	7,67	1.0G
		7,67 m²	
OP01/03-1.OG	7.5		
	WR	2,00	TOP01/03-1.OG
	wc	1,43	TOP01/03-1.OG
	wc	1,62	TOP01/03-1.0G
	wc	2,77	TOP01/03-1.OG
	wc	3,46	TOP01/03-1.OG
	Gang	3,96	TOP01/03-1.OG
	Gang	7,17	TOP01/03-1.0G
	Gang	13,81	TOP01/03-1.OG
	Bûro	12,84	TOP01/03-1.OG
	Būro	21,25	TOP01/03-1.OG
	Būro	27,48	TOP01/03-1.OG
	Bûro	28,94	TOP01/03-1.OG
	Bûro	29,78	TOP01/03-1.OG
	Būro	30,75	TOP01/03-1.OG
	AR	10,02	TOP01/03-1.OG
	§-	197,28 m²	
		204,95 m²	

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **Geschäftslokal mit rund 343 m² Nutzfläche** im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eines **historischen Zinshauses in bester Innenstadtlage von Wiener Neustadt.** Die Immobilie überzeugt auch durch große Schaufensterflächen und eine barrierefreie Erschließung. Die Flächen eignen sich für unterschiedlichste Nutzungen – von **Einzelhandel über Büros bis hin zu Ordinationen, Ateliers oder Schulungsräumen.** Damit bietet das Objekt auch langfristig vielseitige Entwicklungsperspektiven.

Das Geschäftslokal ist derzeit an einen bonitätsstarken Mieter (wirtschaftliche Nähe zum Land Niederösterreich) unbefristet vermietet, der die Miete seit Jahren verlässlich und regelmäßig bezahlt. Die Immobilie erwirtschaftet aktuell rund € 47.000 Jahresmiete, womit sich auf Basis des Kaufpreises von € 669.000 eine attraktive Bruttoanfangsrendite von ca. 7,0 % ergibt. Dank der zentralen Lage sowie flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich das Objekt ideal als nachhaltiges Anlageinvestment mit stabilen Erträgen.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m Apotheke <50m Klinik <900m Krankenhaus <575m

Kinder & Schulen

Schule <350m Kindergarten <650m Höhere Schule <250m Universität <3.025m

Nahversorgung

Supermarkt <225m Bäckerei <150m

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