

**7-8% Rendite „Historisches Eckhaus im Zentrum
Neunkirchens – Bestandsfrei & mit
Entwicklungspotenzial“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 24088

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	1924
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	200,00 m²
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.495,00 €

Ihr Ansprechpartner

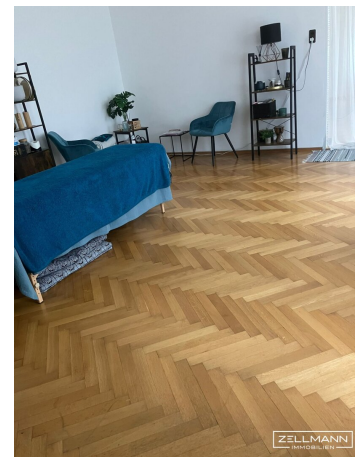


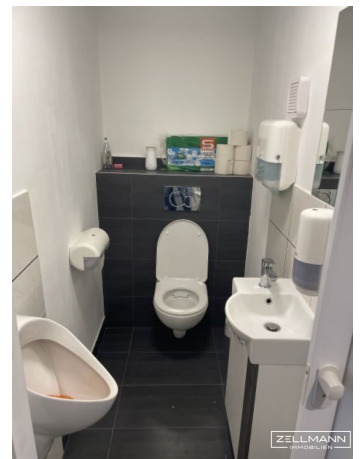
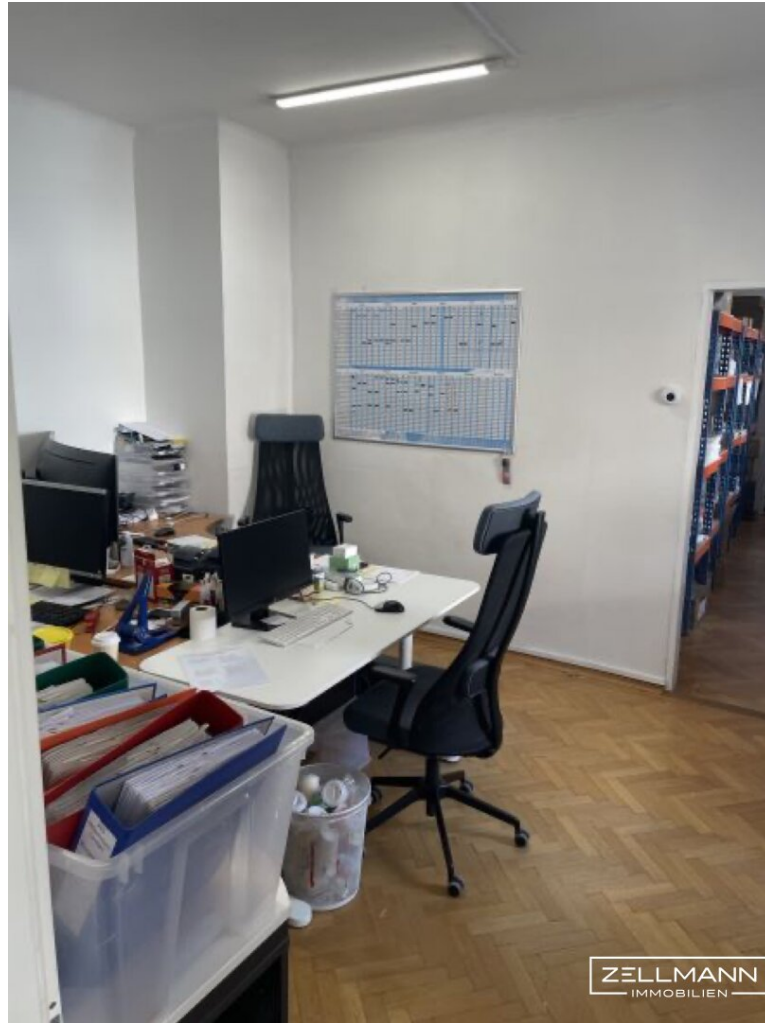
Christian Zellmann

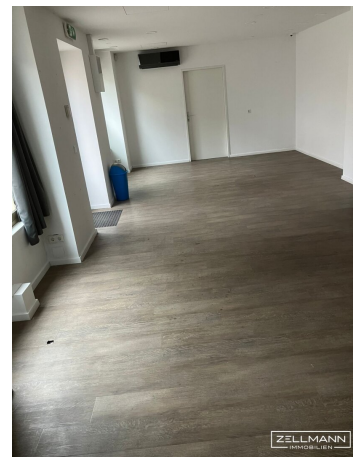
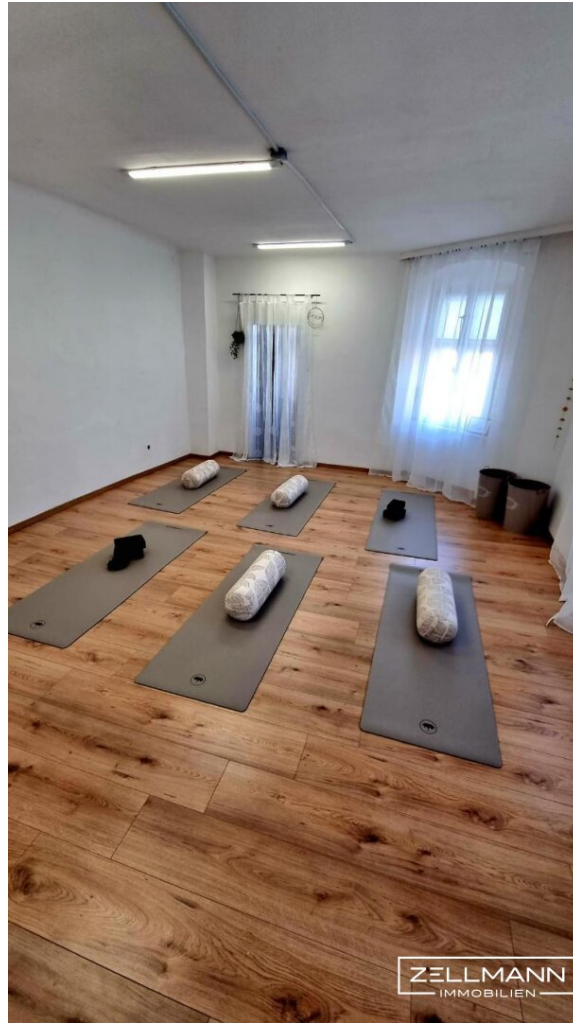
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlofergasse 8
1230 Wien

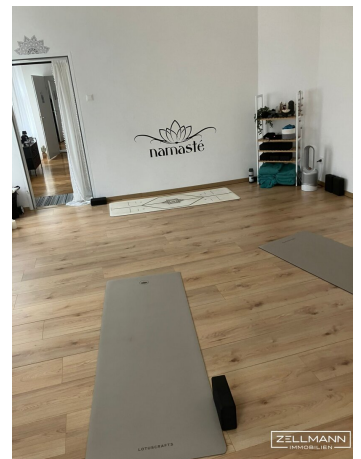
H +43 699 15 15 22 00

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











ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Historisches & bestandsfreies Zinshaus mit Entwicklungspotenzial

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft in der Wienerstraße 21 ist ein traditionsreiches Gebäude, das bereits **vor 1919** errichtet wurde. Durch seine Ecklage im Zentrum von Neunkirchen und die historisch gewachsene Struktur bietet es ein attraktives Potenzial für Investoren und Entwickler, die den Charme eines Altbaus mit modernen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Eckdaten der Liegenschaft

- **Nutzfläche:** ca. 200 m²
- **Kaufpreis:** € 299.000,-
- **Widmung:** Bauland Kerngebiet – Bauklasse II & III
- **Gebäudehöhe:**
 - Bauklasse II: über 5 m bis 8 m
 - Bauklasse III: über 8 m bis 11 m
- **Rechtliche Situation:**
 - Baubewilligungen und Pläne aus den Jahren **1924, 1961 und 1982** vorhanden
 - **Benutzungsbewilligung 1984** für den Umbau des Geschäftslokals
 - **Keine Baubewilligung** für einen Dachgeschossausbau vorhanden – mögliche Erweiterungen sind statisch abzuklären.

Bestand & Nutzung

Das Objekt präsentiert sich als **zweigeschossiges Eckhaus** mit straßenseitig sehr guter Sichtbarkeit.

Der bisher im Erdgeschoss ansässige **DREI Shop ist bereits ausgezogen** – das Gebäude wird somit **bestandsfrei** übergeben.

- **Erdgeschoß:** Ehemaliges Geschäftslokal mit großzügigen Schaufensterfronten, ideal für Neunutzung.
- **Obergeschoß:** Büro- und Lagerflächen.
- **Dachgeschoss:** Rohdachboden mit Ausbaupotenzial, derzeit nicht bewilligt.

Damit eignet sich die Liegenschaft hervorragend für **bestehende Gewerbenutzung, Umnutzung oder eine umfassende Neuentwicklung**.

Entwicklungsmöglichkeiten

Durch die Widmung als **Bauland Kerngebiet (BK-b)** und die zulässigen Bauklassen II und III ergibt sich Potenzial für:

- **Dachgeschossausbau** (nach statischer Prüfung und behördlicher Bewilligung)
- **Mischnutzung** aus Wohnen und Gewerbe
- **Neukonzeption des Geschäftslokals** mit attraktiven Renditechancen

Die zentrale Ecklage macht das Gebäude besonders wertvoll für Konzepte, die von hoher Sichtbarkeit und Frequenz profitieren.

Besonderheiten

- Bestandsfrei – **sofortige Nutzung oder Entwicklung möglich**
- Historisches Gebäude mit dokumentierter Baugeschichte
- Lage im Herzen von Neunkirchen
- Hohe Passantenfrequenz und gute Sichtbarkeit
- Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis mit Entwicklungsspielraum
- Eignung für **Investoren, Bauträger und Eigennutzer**

Kaufpreis

€ 299.000,-

für rund 200 m² Nutzfläche

Fazit

Die Wienerstraße 21 vereint **Historie und Zukunftspotenzial**: Ein traditionsreiches Haus im Zentrum von Neunkirchen, **bestandsfrei** und vielseitig nutzbar – ideal für Investoren, die **Substanzwert mit Gestaltungsspielraum** verbinden möchten.

Kontakt & Hinweis

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren **SPAM- bzw. WERBE-Ordner**, da E-Mails manchmal dort landen. Wir antworten in der Regel **innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende**. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird **unverbindlich und freibleibend** angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap