

**Charmantes STADTHAUS neben Krankenhaus - perfekt für
Ärzte, Kanzlei oder Familie**



Objektnummer: 1588/41

Eine Immobilie von Putz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1904
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	332,00 m ²
Zimmer:	14
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	1
Keller:	135,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 235,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,83
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Schevcig

Putz Immobilien
Gartengasse 10
2721 Bad Fischau Brunn

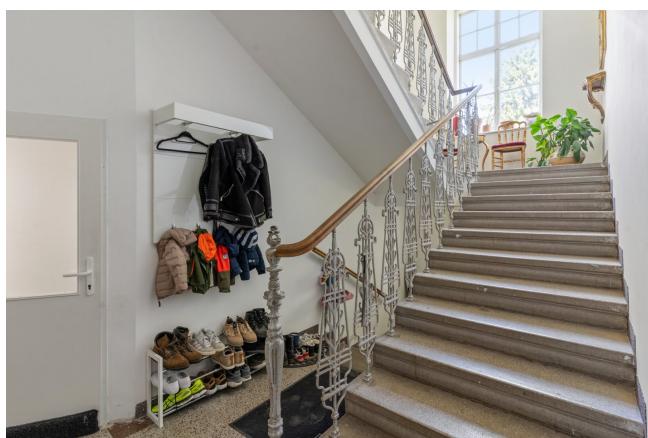












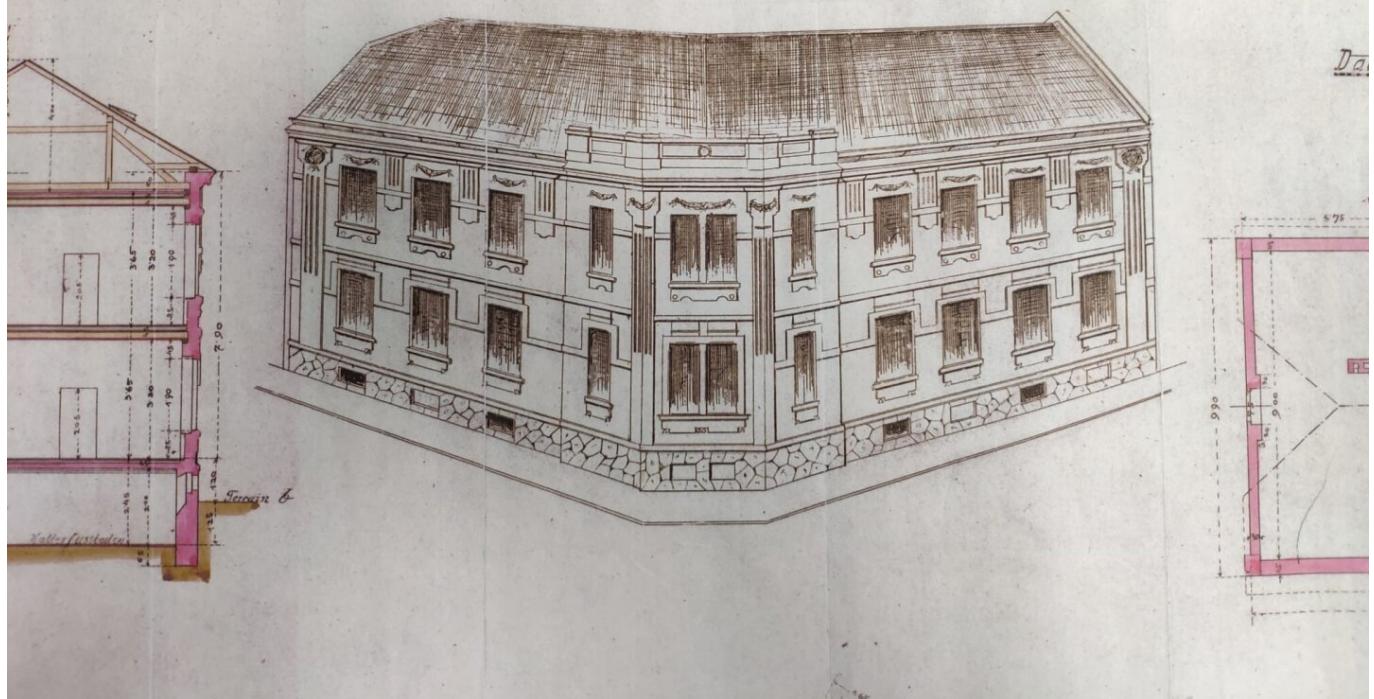


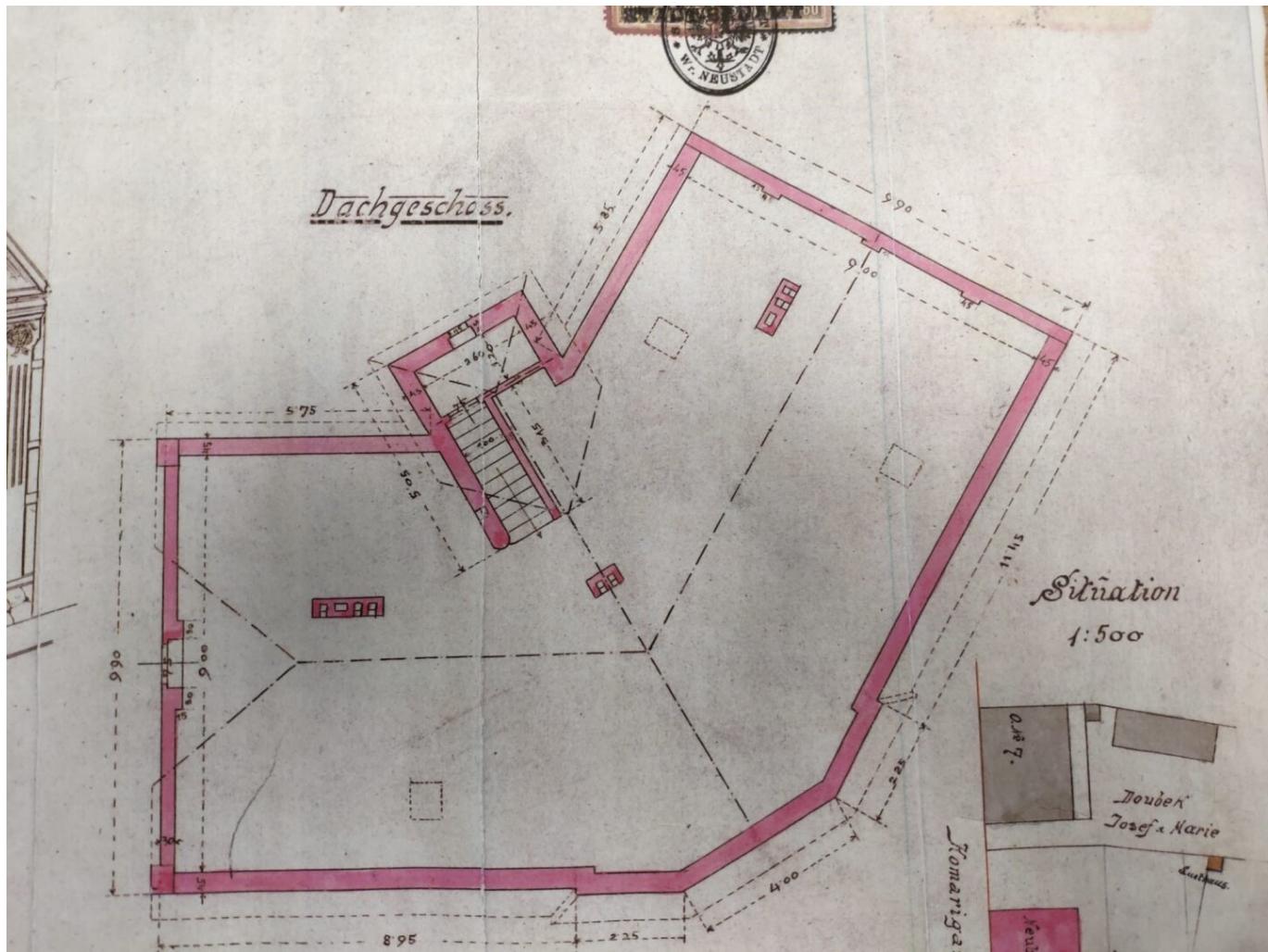


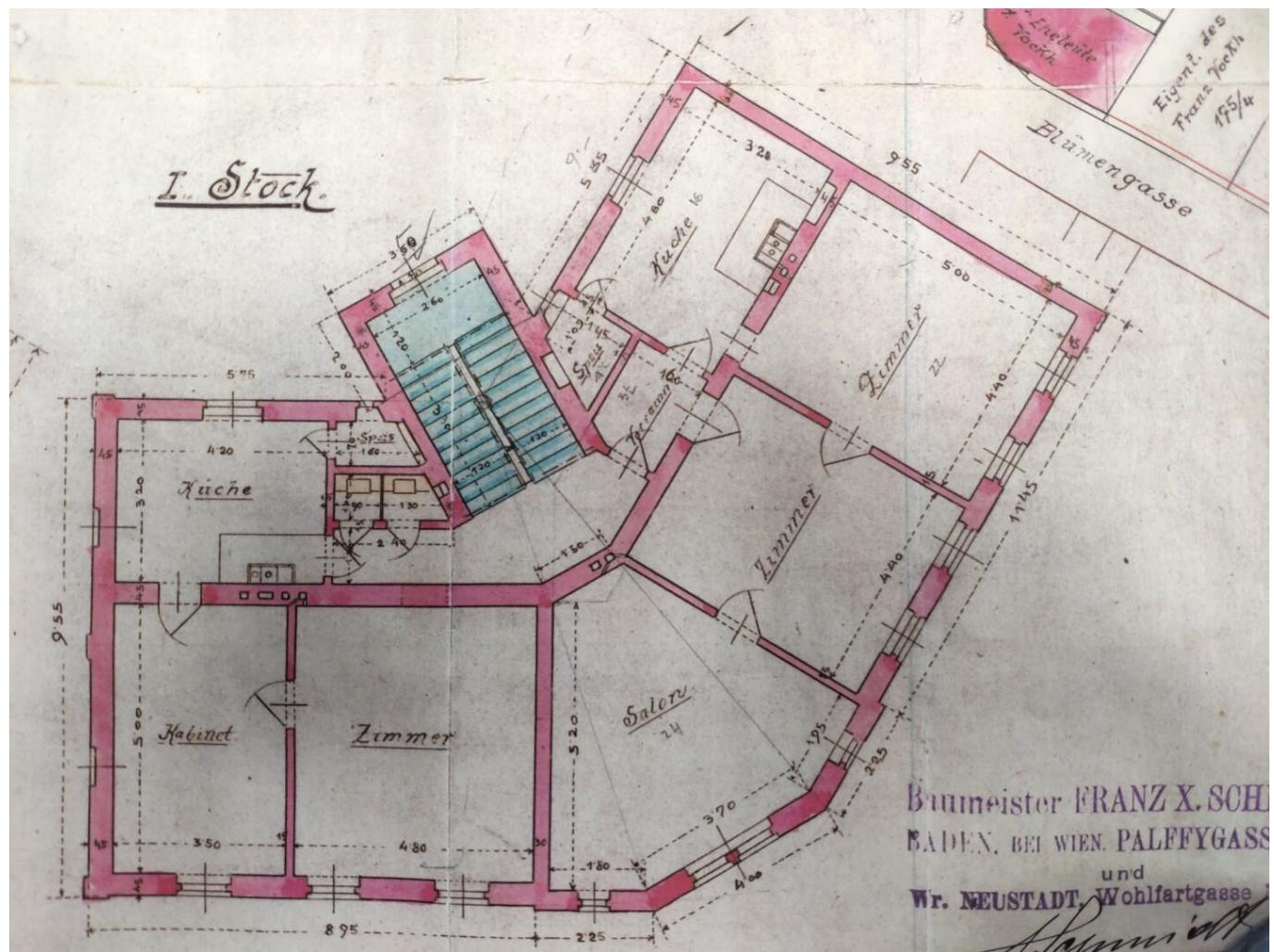
Plan
zur Erbauung eines einstöckigen Wohngebäudes für die
Eheleute Franz u Auguste Koch auf der Kat. Gr Parzelle H.
in der Komari u. Blumengasse
zu Wr Neustadt.

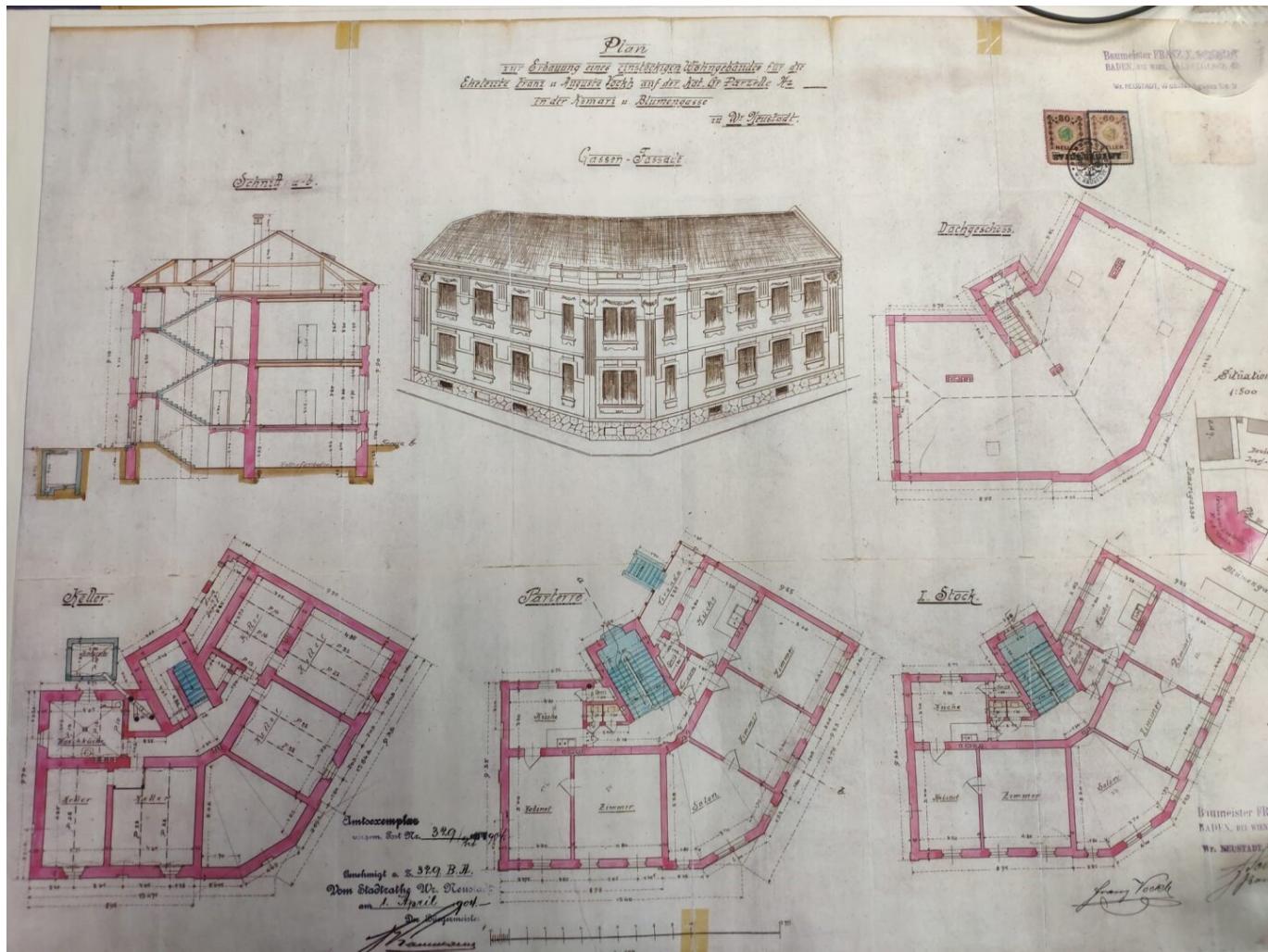
Gassen-Fassade

zu W^r Neustadt.

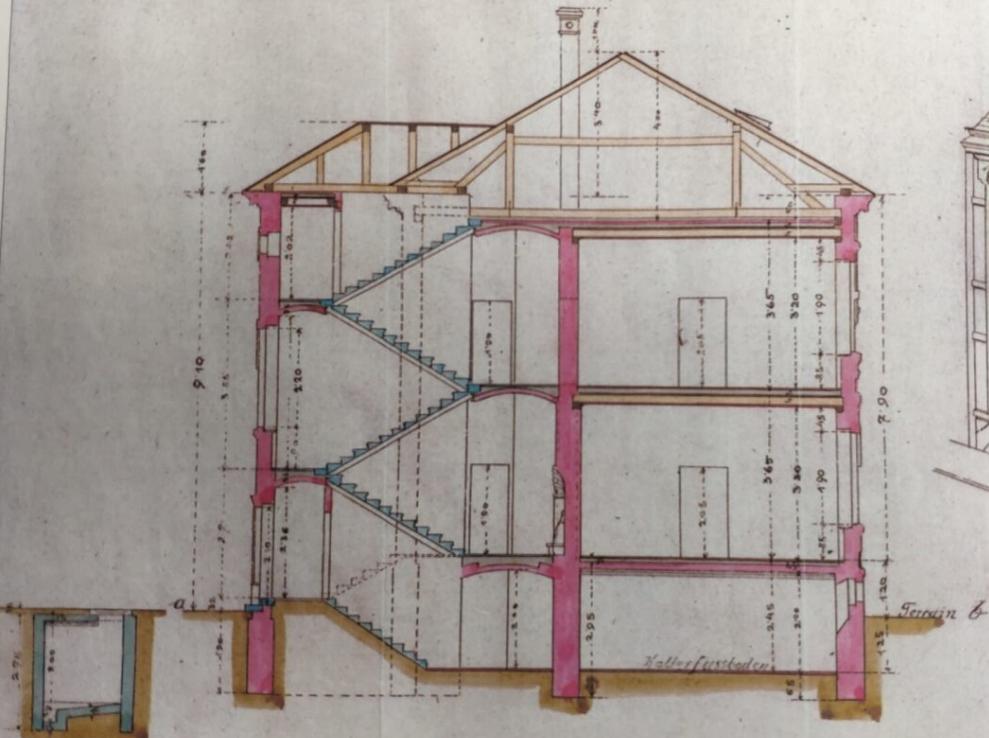








Schnit a-b.



Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses repräsentative Gründerzeithaus im Spätjugendstil mit einer perfekten Lage neben dem Universitätsklinikum in Wiener Neustadt. Dieses Juwel bietet Ihnen eine exzellente Investitionsmöglichkeit oder einen repräsentativen Wohnsitz in einer der aufstrebendsten Regionen des Landes.

Mit einer großzügigen Fläche von 312 m² und insgesamt 14 Zimmern ist dieses Objekt ideal für Anleger für die Wohnungsvermietung oder auch für Ärzte die durch die außerordentliche Lage ihre Praxis in Sichtweite des Landesklinikums eröffnen wollen. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl eine Nutzung als Wohnraum als auch die Möglichkeit zur Vermietung von vier extra Wohnungen.

Eckdaten:

Adresse: 2700 Wiener Neustadt, Komarigasse 9

Objektart: Gründerzeithaus / Baujahr 1904 (Spätjugendstil)

Einheiten: 4 Wohnungen

Bestands-Wohn Nutzfläche: ca. 332 m² Keller ca. 135m²

Rohdachboden: ca. 200 m² - ausbaufähig

Grundstück: 920 m²

Baureserve: Potenzial für ca. 3 DG Wohnungen + seitlicher Anbau

Zustand: guter Zustand, innen teilsaniert

Garten: Eigene Garage, Gartenhaus und großer, überdachter Sitzbereich

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Investment-Highlights:

Wird bestandsfrei übergeben

Rohdachboden mit konkrem Ausbaupotenzial

Attraktive Mikrolage in Wiener Neustadt - beliebt bei Ärzten und Krankenhauspersonal

Wertsteigerungspotenzial durch Modernisierung & DG-Ausbau

Solide Altbausubstanz mit Entwicklungsmöglichkeiten

Gute Infrastruktur und Anbindung

Mögliche Aufteilung der Wohnungen (Wohnung 1 + 2 wird derzeit als 1 Wohnung genutzt)

Wohnung 1 61,96m²

Wohnung 2 98m²

Wohnung 3 61,96m²

Wohnung 4 90m²

Projektchance:

Die Kombination aus erstklassiger Lage, Sichtweite zur Universitätsklinik und tollen Rohdachböden macht dieses Objekt besonders interessant für Ärzte, Entwickler oder Privatinvestoren, die ein langfristiges, erweiterbares Projekt in bester Lage suchen.

Der Kaufpreis von 1.590.000,00 € eröffnet Ihnen die Chance, in eine lukrative Immobilie zu investieren, die nicht nur durch ihre Größe, sondern auch durch ihren Charme besticht. Genießen Sie den Komfort eines gepflegten Innenraums, der mit hochwertigen Materialien wie Parkett und Steinboden ausgestattet ist. Die Etagenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die modernen Einbauküchen zum Kochen und Verweilen einladen.

Das Objekt ist voll unterkellert und verfügt über insgesamt 14 Räume. Auch der Dachboden ist durch seine immense Größe zum Ausbau geeignet. Kleine Info am Rande, dieses tolle Haus war eines der wenigen in der Stadt Wiener Neustadt, welches die Bombardierung im 2. Weltkrieg so gut wie schadlos überstanden hat.

Die Lage des Zinshauses könnte nicht besser sein. In unmittelbarer Nähe der Universitätsklinik Wiener Neustadt gibt es genügend Potential für etwaige Arzt Gemeinschaftspraxen, Gesundheitszentren oder Projekte von Bauträgern. Es ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und sie profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, das Krankenhaus, Schulen, Kindergärten sowie ein großes Einkaufszentrum (Merkur City) sind allesamt in kurzer Distanz erreichbar.

Dieses Zinshaus ist nicht nur eine gute Geldanlage, sondern auch ein Ort, der Lebensqualität mit urbanem Flair vereint. Investieren Sie in Ihre Zukunft – mit diesem einzigartigen Immobilienangebot in Wiener Neustadt! Nützen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, selbstverständlich gerne auch am Wochenende, um sich einen persönlichen Eindruck dieser Liegenschaft machen zu können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.000m
Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap