Mitten in der Fußgängerzone von Wiener Neustadt - attraktives Zinshaus mit 6 Einheiten



Top 2: Wohnzimmer

Objektnummer: 5484

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1893
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	552,70 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,22 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	748.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 660 2527118

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


26
ALVOCYCLE
www.alvocycle.at
CITYBIKE
MOUNTAINBIKE
E-BIKE
CROSSBIKE
KINDERFAHRRAD
info@alvocycle.at
SERVICE
REPARATUR
ZUBEHÖR
ERSATZTEIL
KALTENEGGER


26
ALVOCYCLE
KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

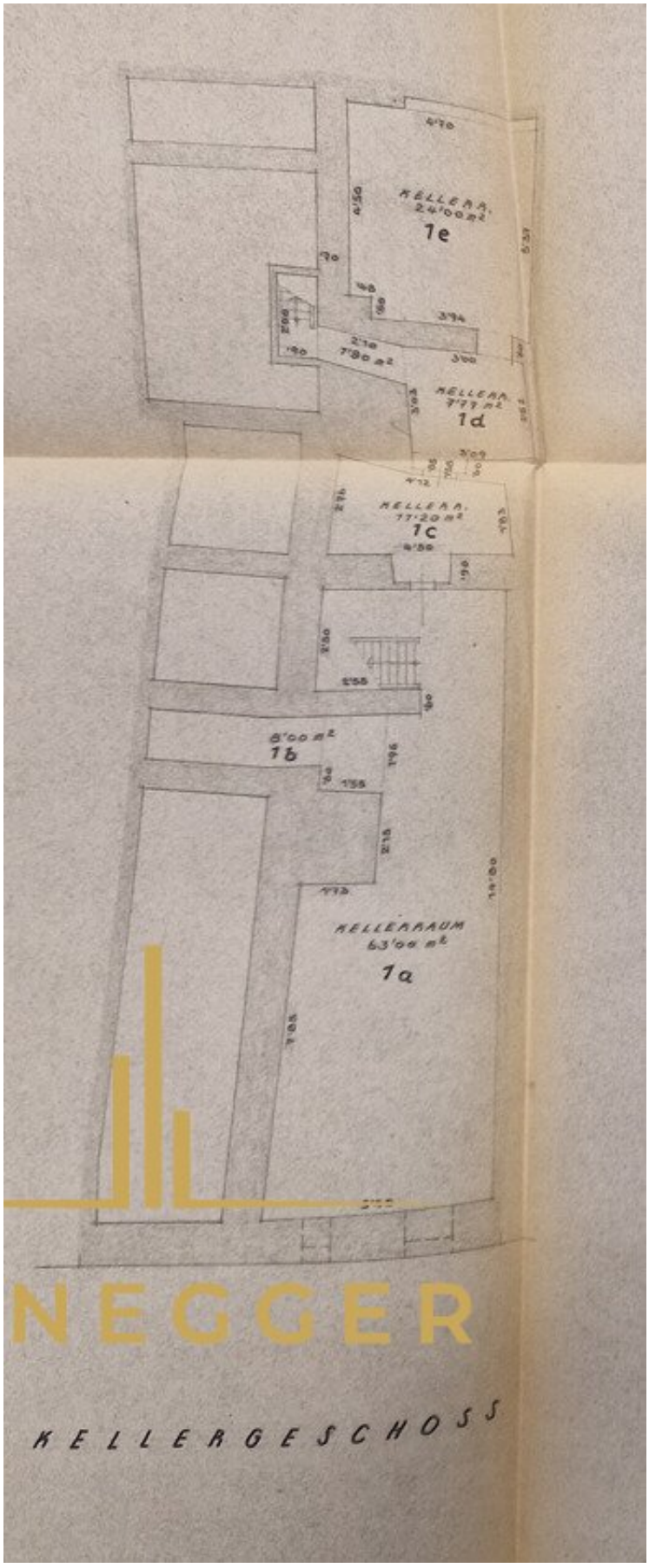

KALTENEGGER


KALTENEGGER

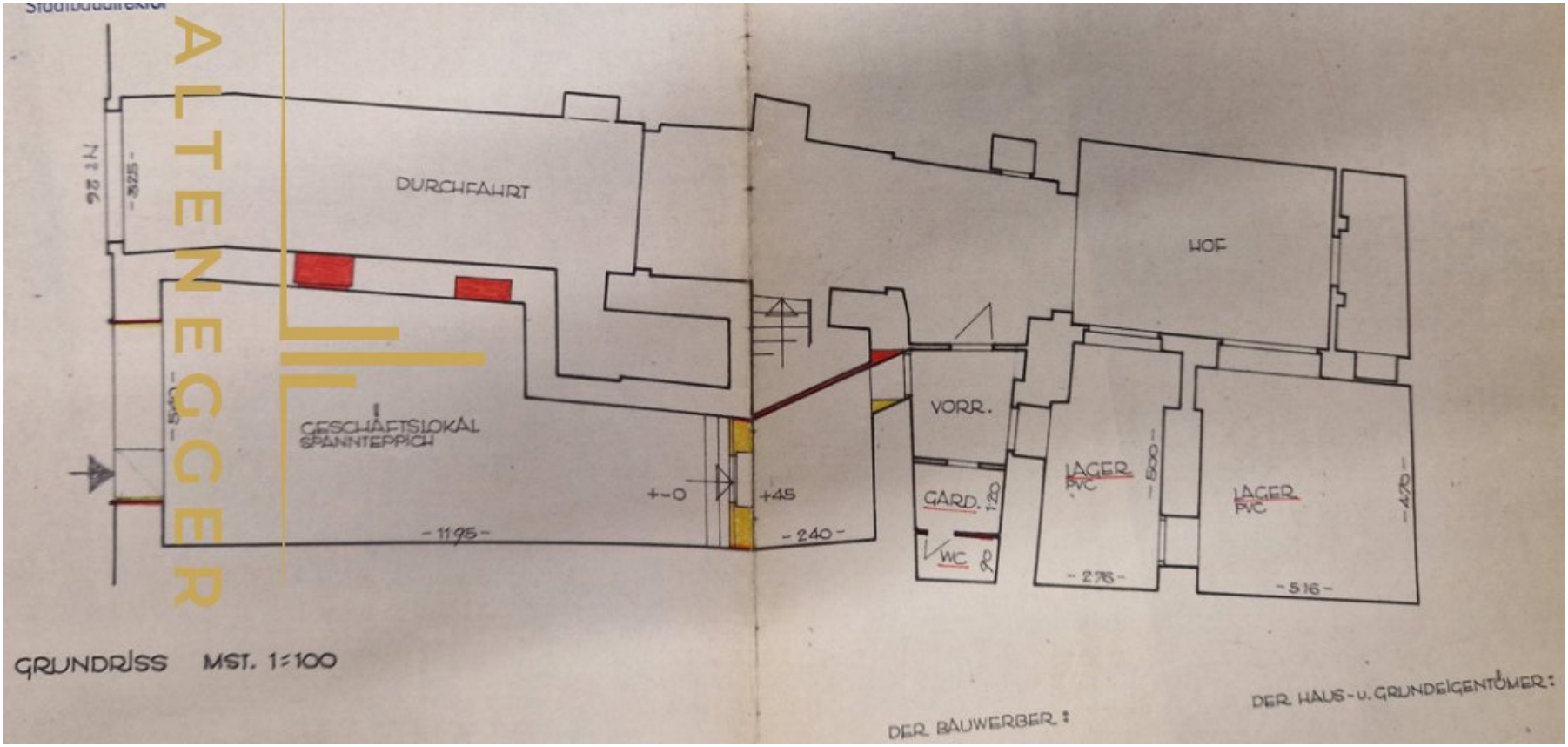

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER



KELLERGESCHOSS

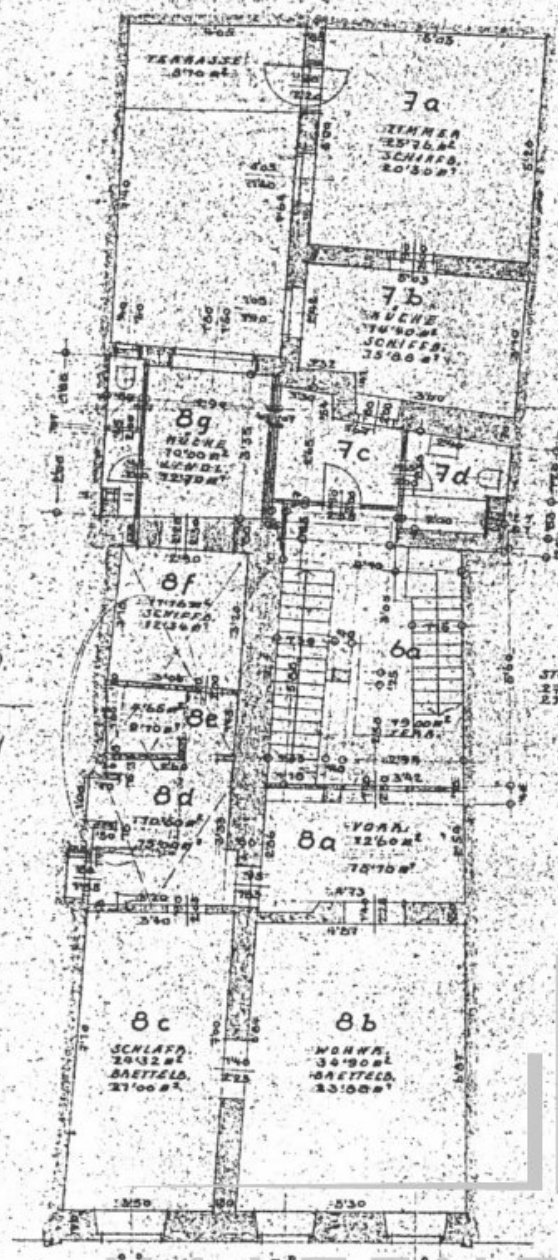


GRUNDRISS MST. 1:100

DER BAUWERBER:

DER HAUS- u. GRUNDEIGENTÜMER:

ALTENEGGER



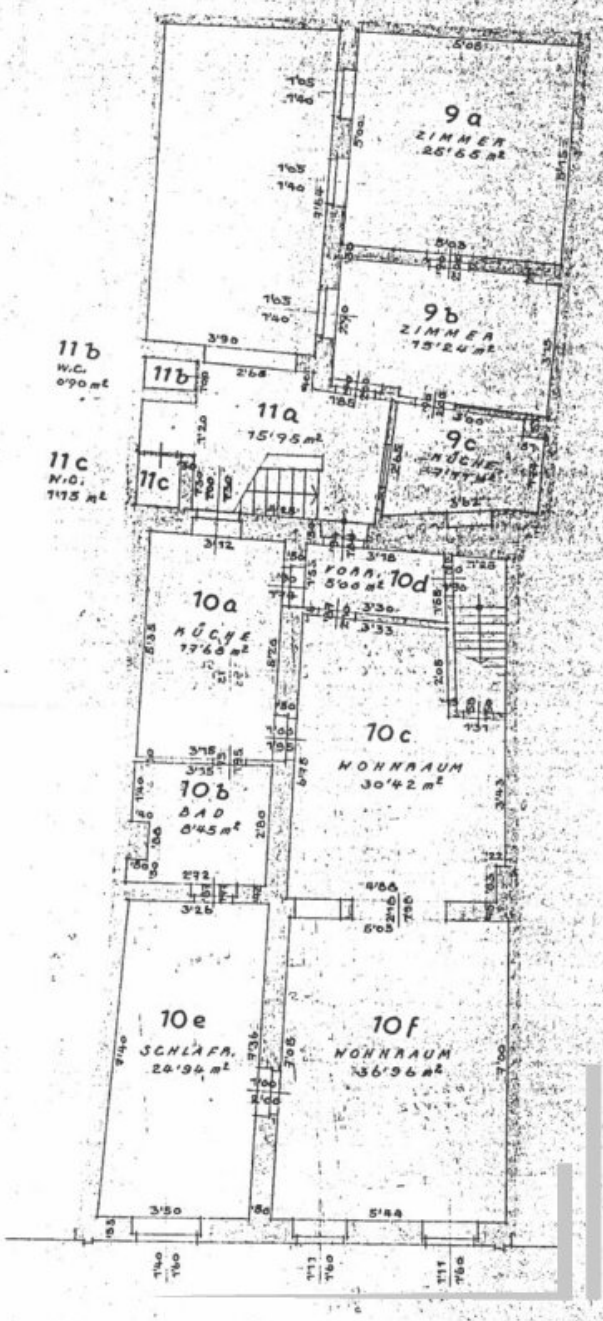
Nutzflächenangaben ohne Gewähr!

KALTENEGGER

2700, Neunkirchnerstr. 28

1. STOCK

Dr. PETRUS GRUBER
1030 Wien, Schlachthausg. 48/1/1
Tel. 714 12 72



Wohnflächenangaben ohne Gewähr

Dr. GRUBER REAL-GmbH
1030 Wien, Schlachthausg. 48/1/1
Fax + Tel. 714 12 72

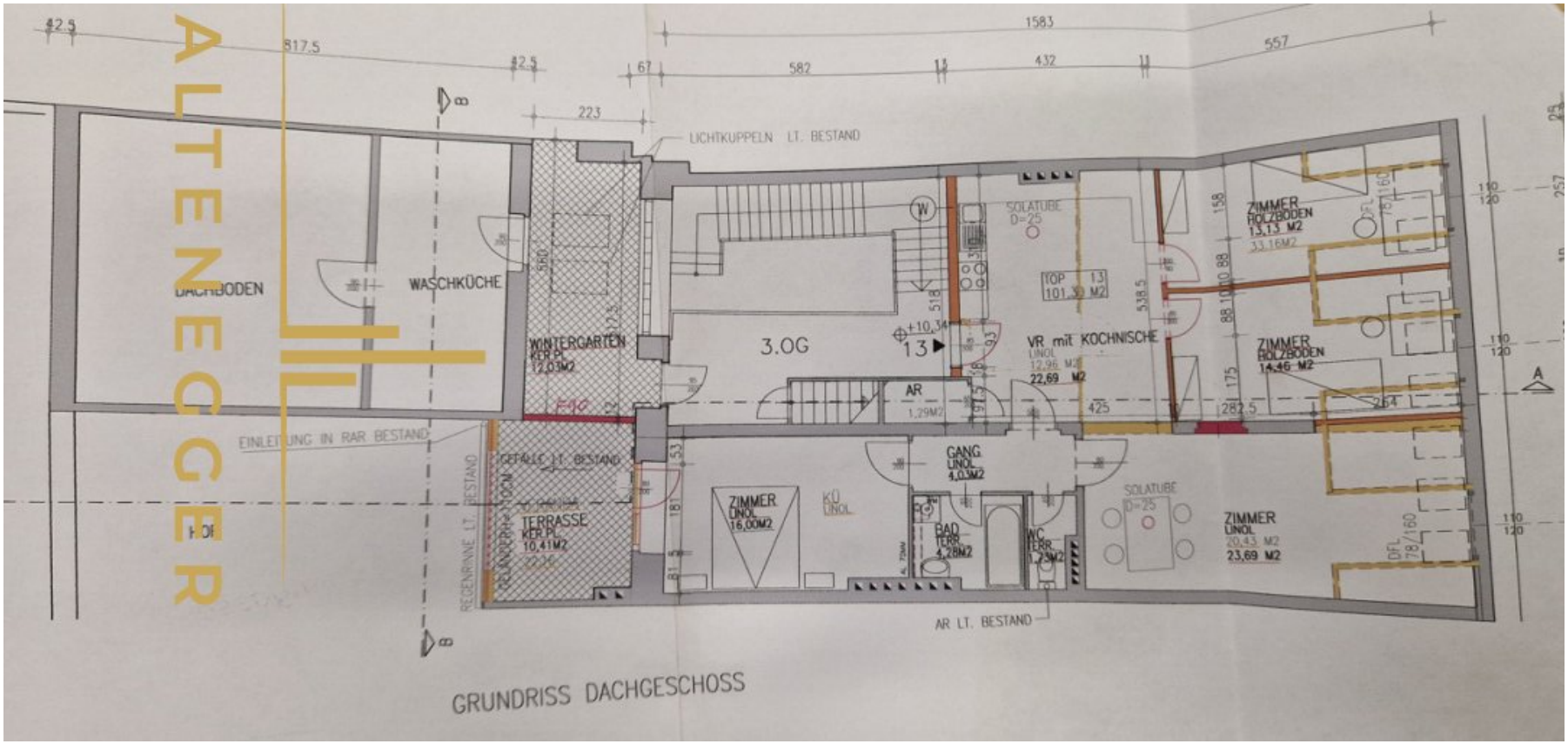
2. Dez. 1964

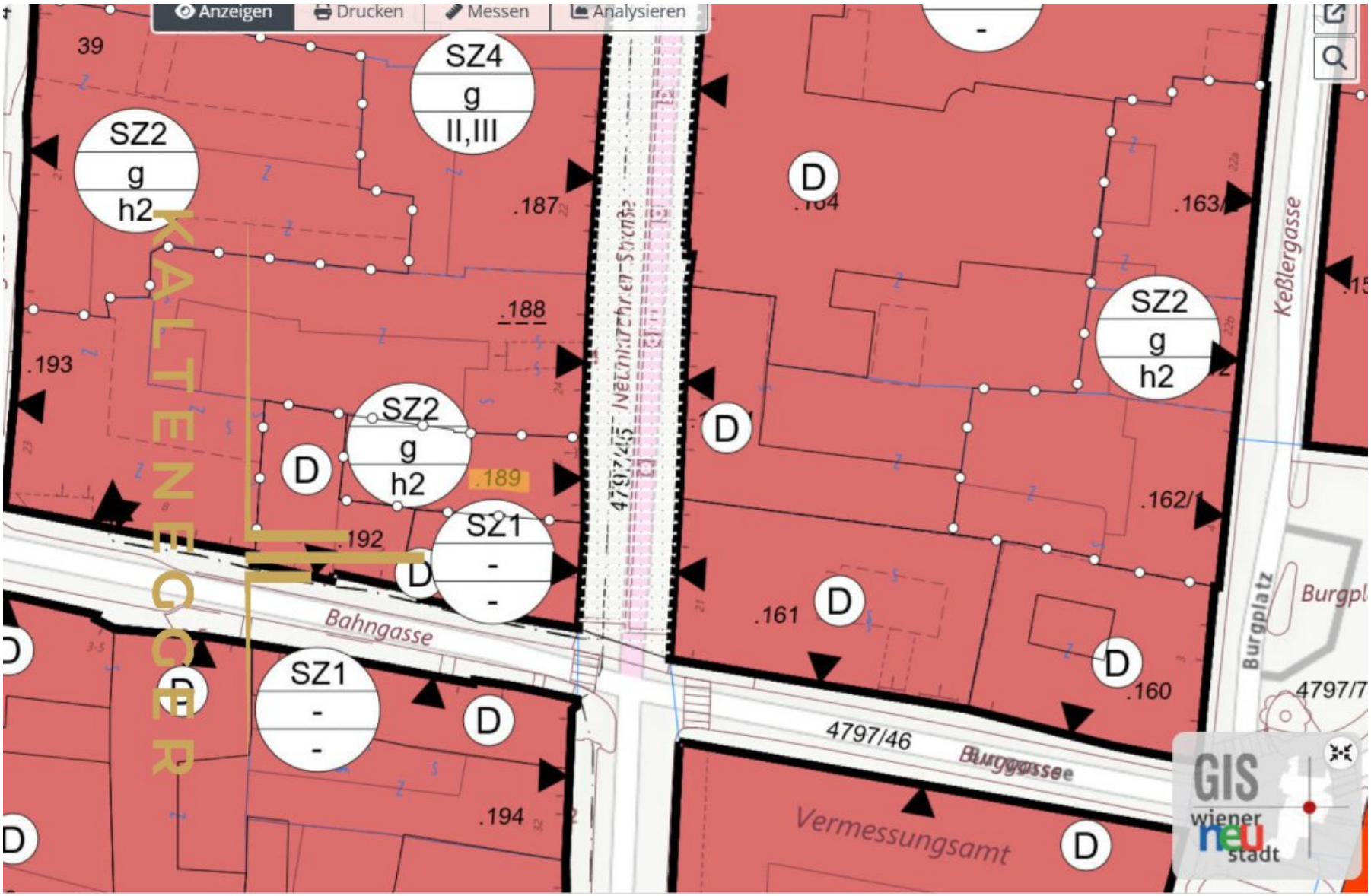
Gesehen und richtig befunden

KALTENEGGER

2700, Neunkirchnerstr. 26

BAUMEISTER
ERNST VENT
WIENER NEUSTADT


42,5
817,5
42,5
1583
67
582
13
432
11
557
223
LICHTKUPPELN LT. BESTAND
DACHBODEN
WASCHKÜCHE
WINTERGARTEN
KER PL
12,03M2
3.OG
+10,34
13
W
SOLATUBE
D=25
TOP 13
101,30 M2
VR mit KOCHNISCHE
LINOL
12,96 M2
22,69 M2
AR
1,29M2
ZIMMER
HOLZBODEN
13,13 M2
33,16M2
ZIMMER
HOLZBODEN
14,46 M2
EINLEITUNG IN RAR BESTAND
REGENRINNE LT. BESTAND
GEFÄLLE LT. BESTAND
TERRASSE
KER PL
10,41M2
ZIMMER
LINOL
16,00M2
KÜ
LINOL
GANG
LINOL
4,03M2
BAD
TERR
4,28M2
WC
TERR
1,23M2
SOLATUBE
D=25
ZIMMER
LINOL
20,43 M2
23,69 M2
AR LT. BESTAND
A
B
B
GRUNDRISS DACHGESCHOSS


Anzeigen
Drucken
Messen
Analysieren
39
SZ4
g
II,III
SZ2
g
h2
.187
.188
.193
KALTENEGGER
SZ2
g
h2
.189
D
.192
SZ1
-
-
Bahngasse
SZ1
-
-
.194
D
.164
.163/
SZ2
g
h2
Keßlergasse
.162/1
.161
D
.160
Burgplatz
4797/7
4797/46
Burggasse
Vermessungsamt
GIS
wiener
neu
stadt

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses beeindruckende Zinshaus mitten im Herzen von Wiener Neustadt, direkt gelegen in der frequenzstarken und belebten Fußgängerzone. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1893 errichtet, während dem Krieg beschädigt und wieder aufgebaut. Es präsentiert sich heute in sehr gutem Erhaltungszustand, ohne aktuellen Reparaturbedarf. Dieses Zinshaus bietet Ihnen nicht nur eine attraktive Rendite, sondern schafft auch den perfekten Lebensraum für Ihre Mieter.

Die Liegenschaft überzeugt durch solide Substanz und charmante historische Architektur. Das Mehrparteienhaus besteht aus 6 Einheiten, von denen aktuell alle vermietet sind, was das Objekt zu einer sofort rentablen Kapitalanlage macht.

Zusätzlich zu den 5 Wohnungen rundet ein Geschäftslokal im Erdgeschoss das Angebot ab.

Hauseinteilung:

Kellergeschoss:

- ideale Nutzung als Lager und Abstellraum

Erdgeschoss:

- Straßenseitig ausgerichtetes Geschäftslokal ca. 117,30 m² Nutzfläche, auf 5 Jahre befristet vermietet
- Einfahrt zum Innenhof
- Innenhof mit Zugang zum Stiegenhaus, welches zu den 5 Wohneinheiten führt
- Abgang zum Kellergeschoss

1. Obergeschoss:

- Wohneinheit Top 2 (im Plan unter 8) ca. 112,20 m² Nutzfläche, auf 5 Jahre befristet vermietet

- Wohneinheit Top 3 (im Plan unter 7) mit einer Terrasse ca. 51,40 m² Nutzfläche, auf 3 Jahre befristet vermietet

2. Obergeschoss:

- Wohneinheit Top 4 (im Plan unter 10) ca. 113,50 m² Nutzfläche, unbefristet vermietet

- Wohneinheit Top 5 (im Plan unter 9) ca. 57,00 m² Nutzfläche, unbefristet vermietet

3. Obergeschoss:

- exklusive Wohneinheit Top 6 mit einer Terrasse und einem Wintergarten ca. 101,30 m² Nutzfläche, unbefristet vermietet

Die Gesamtnutzfläche aller Einheiten beträgt ca. 552,70 m².

Die aktuellen monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 2.903,21 € (netto, ohne Betriebskosten), somit 34.838,52 € jährlich.

Ausstattung & Zustand:

- Heizung: Gasetagenheizungen in allen Einheiten für eine zuverlässige Wärmeversorgung, ermöglicht eine individuelle Steuerung der Heizkosten

- Bauweise massiv

- sehr gut erhalten, kein akuter Sanierungsbedarf

- 6 von 6 Einheiten aktuell vermietet (die Zinsliste übermittle ich gerne im Zuge Ihrer Anfrage)

- Innenhof: klein, aber fein, ruhig und hell

Highlights:

- attraktive Renditechance dank bereits teilweise langfristig vermieteter Einheiten
- historischer Gebäudewert und Details mit stilvoller Altbauarchitektur - Zinshaus aus 1893 mit charmantem Ambiente
- TOP-Innenstadtlage in der Fußgängerzone - eine Innenstadtrarität
- Massivbauweise, hervorragender Erhaltungszustand
- vielfältige Nutzungsstruktur: Wohnen, Büro, Gewerbe
- Gasetagenheizungen mit klarer Kostentrennung
- ruhige Wohnsituation trotz bester Zentrumslage
- beste Vermietbarkeit durch zentrale Lage und freier Mietzins laut Bestätigung der Hausverwaltung möglich
- 2 Wohnungen mit Terrassen mitten im Stadtzentrum
- keine groben Sanierungsarbeiten in nächster Zeit zu erwarten
- kleiner Innenhof, ideal zum Abstellen der Fahrräder

Energieausweis für die Wohneinheiten

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **20.02.2029**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

C: HWB-ref,sk: **52,22** kWh/m²a; **C**: fGEE: **1,432**

Energieausweis für das Geschäftslokal

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **20.02.2029**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

D: HWB-ref,sk: **139,53** kWh/m²a; **C**: fGEE: **1,410**

Im Zuge Ihrer Anfrage übermittle ich Ihnen gerne sämtliche Unterlagen das Haus betreffend.

Die Investition in dieses Zinshaus ist nicht nur eine finanzielle Entscheidung, sondern auch eine Investition in eine lebendige und wachsende Stadt. Diese Immobilie bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit eine gepflegte und ertragreiche Liegenschaft in bester Innenstadtlage zu erwerben. Die Mischung aus Wohnflächen, Geschäftsfläche, solider Bausubstanz und hervorragender Vermietungssituation macht das Objekt zu einer idealen und langfristig sicheren Investmentchance.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Setzen Sie auf eine nachhaltige Investition in die Zukunft und profitieren Sie von der Wertsteigerung und den attraktiven Renditechancen, die diese Immobilie Ihnen bietet. Zögern Sie nicht länger und senden Sie mir gerne eine Anfrage - ich freue mich sehr auf Ihre Kontaktaufnahme und in weiterer Folge auf eine Besichtigung mit Ihnen! Ihr zukünftiges Renditeobjekt in Wiener Neustadt wartet auf Sie!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.