

**Teilweise vermietetes Eckhaus im idyllischen Neunkirchen wartet auf SIE!**



Haus Außenansicht

**Objektnummer: 5485**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2620 Neunkirchen
<b>Baujahr:</b>	1924
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.

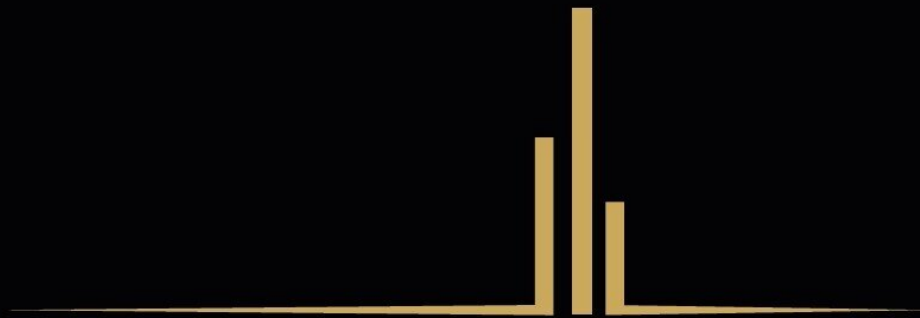




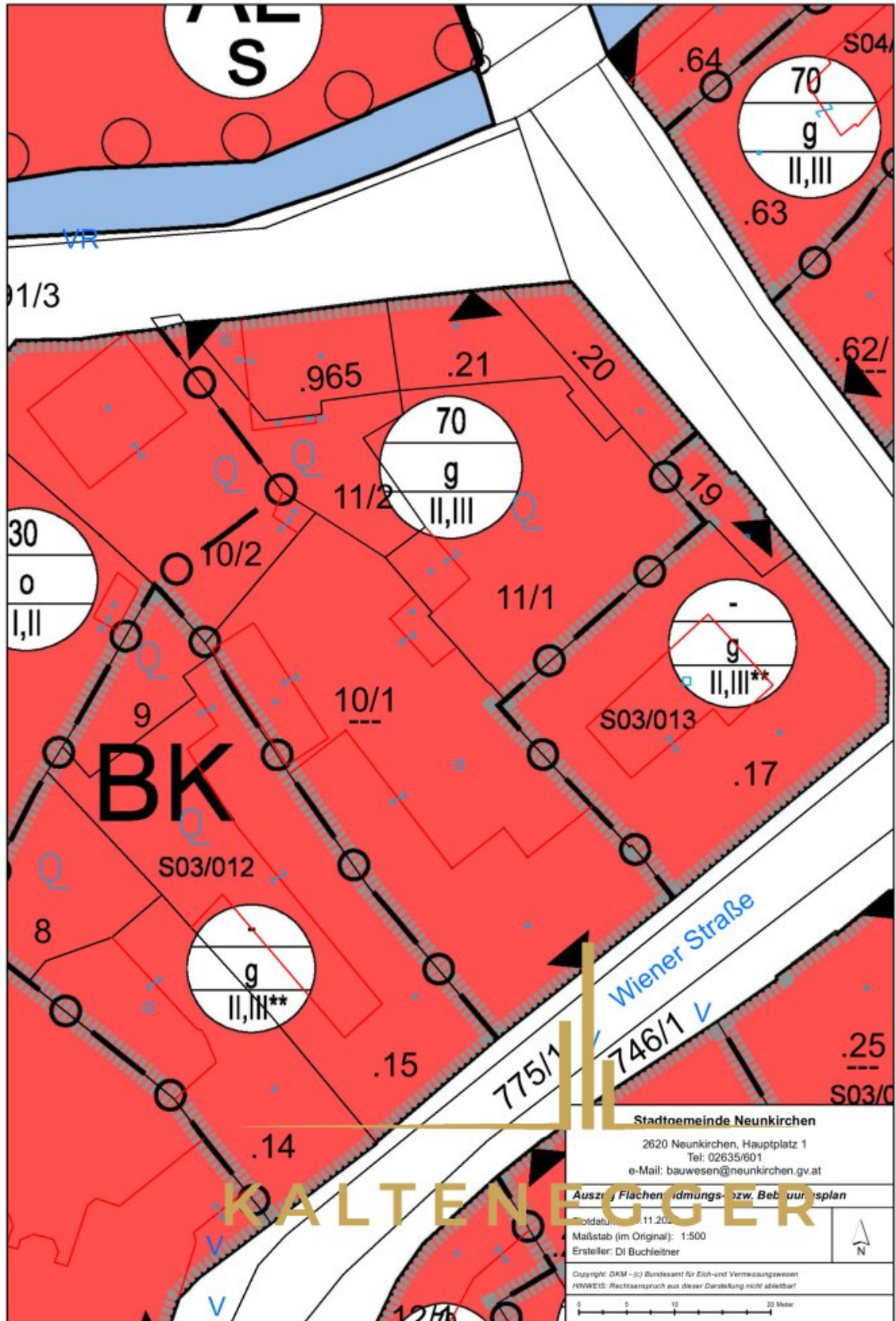




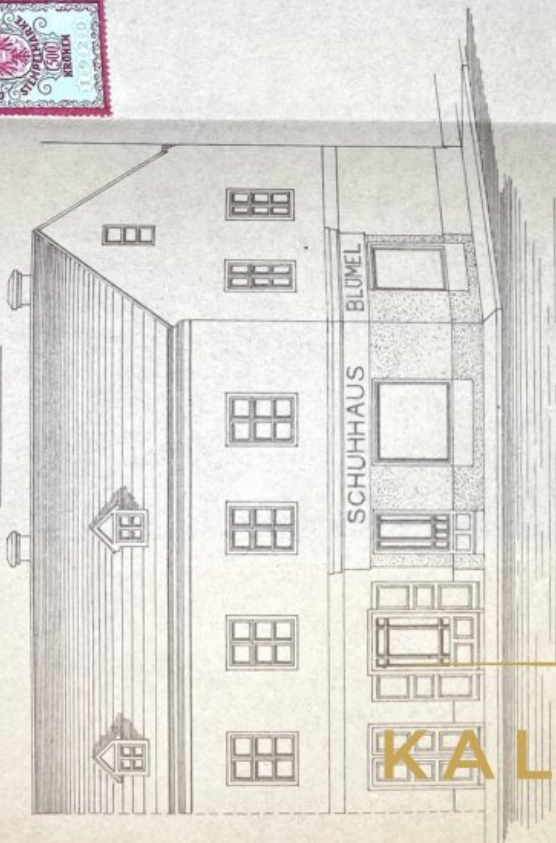




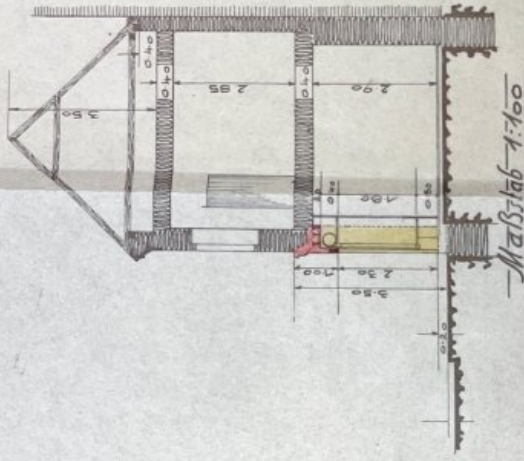
KALTENEGER



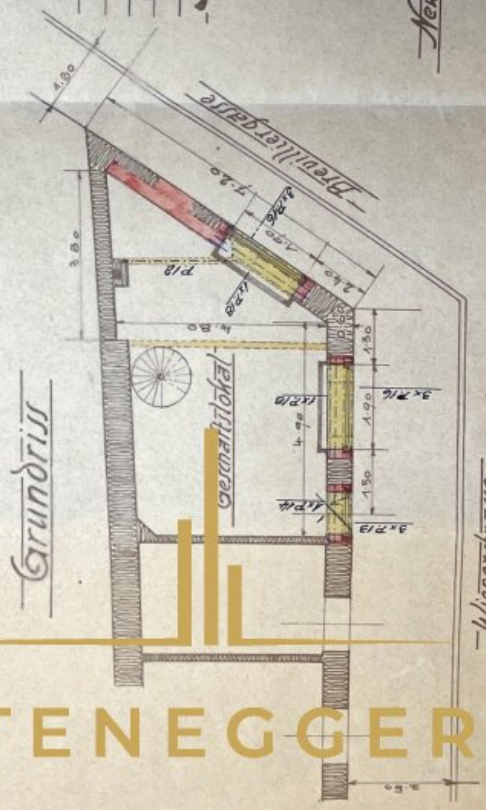
-Ansicht-



-Schnitt-



-Grundriss-



-PLAN-

über die Errichtung einer Schaufenster  
 Anlage für Herr Franz Blümel  
 Schuhmachermeister in Neunkirchen  
 -Wienerstrasse 17-

Georg Kallinger  
 Stabbaumeister  
 NEUNKIRCHEN N. Oe.

Almogkussky  
 Ingenieur

Neunkirchen, 10. Mai 1924

J. Franz Blümel

ARCHITECT  
 GEORG KALLINGER  
 NEUNKIRCHEN  
 N. O. A.

KALTENEGER



ALTBESTAND  
 ABRUCH  
 ZIEGEL  
 STAMPFBETON

M. 1:100  
 MASSE IN CM

REINART

UMBAUARBEITEN BEIM HAUS  
 G-NR. 16 IN NEUNKIRCHEN,  
 WIENERSTRASSE 21. FÜR FRAU  
 HELGA ZEITLBERGER



BAUHERRIN + INDEIGNENTUMERIN

SCHUHLUS BLOMEL  
 Inb. u. Zeichner  
 Wienerstr. 21  
 2020 NEUNKIRCHEN, N.O.

BAULEITER + INGENIEUR

ARTER BÜRGERMEISTER

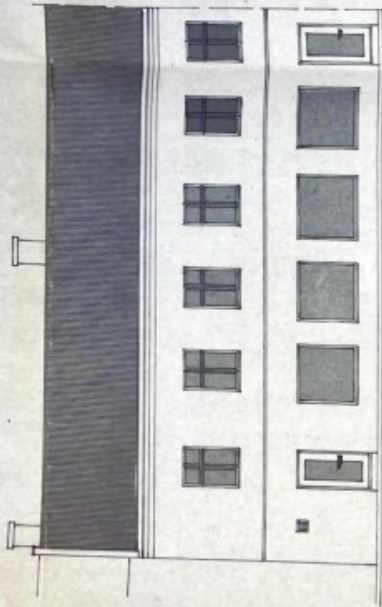
Stättgemeinde Neunkirchen

Stadtbauamt

Das Kommissariat ist zur Verfügung  
 zuzurufen. Gelegentlich  
 Das Bürgermeisteramt

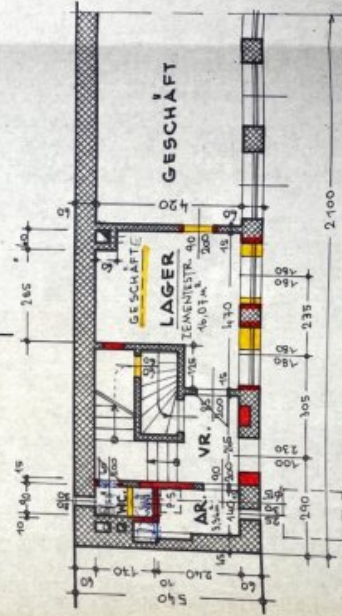


N.K., 1982-01-18

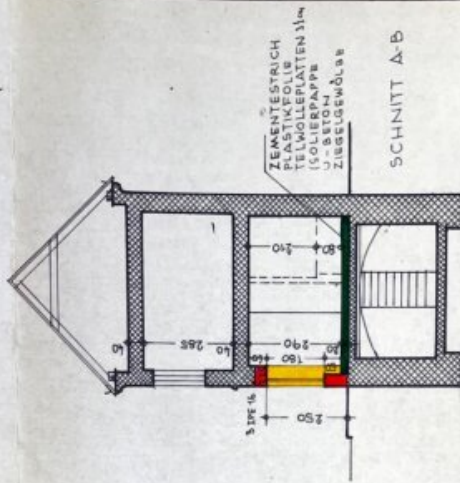


ANSICHT WIENERSTRASSE

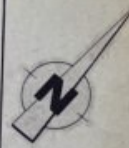
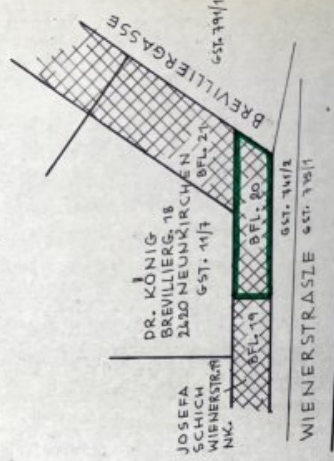
*Handlauf gelblich,  
 Pöcher, unter 170 cm*



WIENERSTRASSE  
 GRUNDRISS  
 BESTEHENDE  
 SENKGRUBE



SCHNITT A-B



LAGE 1:1500



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Eckhaus im Zentrum von Neunkirchen, welches vor 1924 aus massiven Bausubstanzen errichtet wurde. Es überzeugt durch seine attraktive Lage, sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude bietet auf ca. 200 m<sup>2</sup> Fläche großzügige Räumlichkeiten, die sowohl für eine gewerbliche Nutzung, als auch für eine Wohnnutzung ideal geeignet sind.

Aktuell ist das Obergeschoss, sowie der linke untere Teil des Erdgeschosses mit den zwei Zimmern vermietet. Der rechte Raum im Erdgeschoss ist bestandsfrei. Der teilunterkellerte Bereich und der vorhandene Dachboden bieten zusätzliches Potenzial zur weiteren Nutzung und eventuell zum weiteren Ausbau.

### Raumaufteilung:

Das **Erdgeschoss** besteht aus 3 Räumen, welche durch eine Tür/Schiebetür miteinander verbunden sind. Diese Flächen eignen sich ideal als Verkaufsräume, Büros oder für andere gewerbliche Zwecke. Ein separater Raum für die Stromversorgung, sowie ein WC im Erdgeschoss bieten zusätzlichen Komfort.

Im **Zwischenstock** befindet sich ein WC mit Pissoir und ein Waschbecken.

Erreicht man das **Obergeschoss**, kommt man rechterhand zu einem Raum, linkerhand befinden sich hintereinanderliegend drei gut geschnittene Räume, sowie ein kleiner zusätzlicher Bereich mit einem Waschbecken. Dieses Geschoss ist frisch vermietet und wird zum Wohnraum umgewidmet.

**Grundrissplan OG:** - ca. 89,80 m<sup>2</sup>

- Gang ca. 4,37 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 8,75 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 16,44 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 25,96 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 29,37 m<sup>2</sup>

- Dusche ca. 3,09 m<sup>2</sup>

Mittels Treppe erreicht man den **Dachboden**, welcher bislang unausgebaut geblieben ist.

Die Räume werden mit einer Fußbodenheizung oder Infrarotpaneelen beheizt.

**Flächenwidmungs-, und Bebauungsplan: -ein aktueller Auszug vom 14.11.2025, von der Stadtgemeinde Neunkirchen übermittelt, befindet sich im Anhang**

- Bauland-Kerngebiet
- 70% Bebauungsdichte
- Geschlossene Bauweise
- Bauklasse II,III
- Kein vorderer Bauwuch (Baufluchtlinie = Straßenfluchtlinie)
- Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie
- Schutzzone S04 „Pufferzone“

### **Highlights:**

- lukrative Investition gesichert durch stetige Mieteinnahmen von einem oder mehreren Mietern:Innen
- Nutzung als Büro, Ladenlokal oder für andere gewerbliche Zwecke
- Möglichkeit zur Umgestaltung als Wohnnutzung

- gute Lichtverhältnisse durch großzügige Fensterfronten
- teilunterkellerte Fläche zur Nutzung als Lager
- Eckhaus und große Schaufenster zur guten Sichtbarkeit
- attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis

### **Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:**

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

Dieses Eckhaus mit Geschichte bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die ein sich gut vermietbares Objekt suchen oder ein individuelles Projekt realisieren möchten. Verschiedene Nutzungskonzepte schaffen Raum zur Gestaltung. Die zentrale Lage rundet dieses Angebot ab.

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

**Nutzen Sie diese Chance, um hier Ihre neue Immobilie mit viel Potenzial zu finden. 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 Neunkirchen 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.