

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



Haus Außenansicht

Objektnummer: 5485

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	1924
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Nutzfläche:	200,00 m ²
Kaufpreis:	269.000,00 €
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.

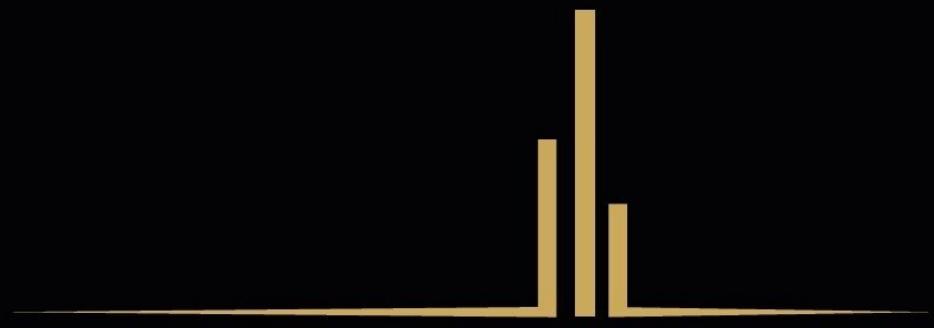




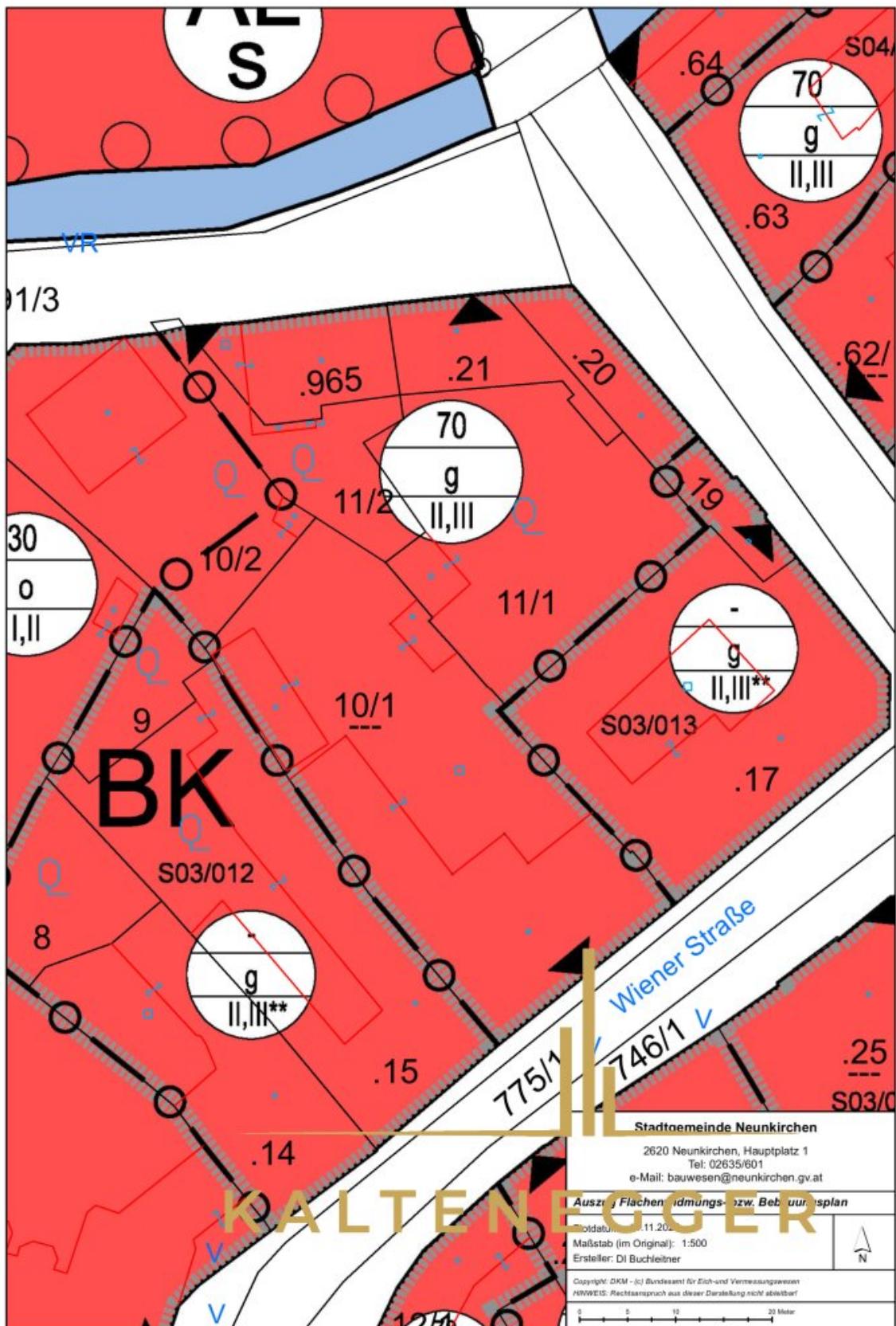




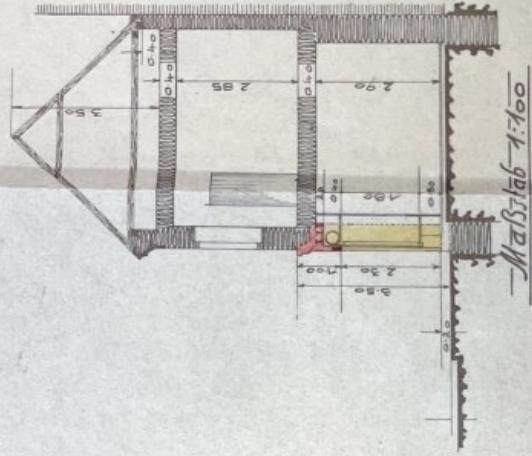




KALTENECKER



Schnitt



PLAN

— über die Errichtung einer Schaufenster
Anlage für Herrn Franz Blümel
Schuhmachermeister in Neunkirchen
— Wienerstrasse 17 —

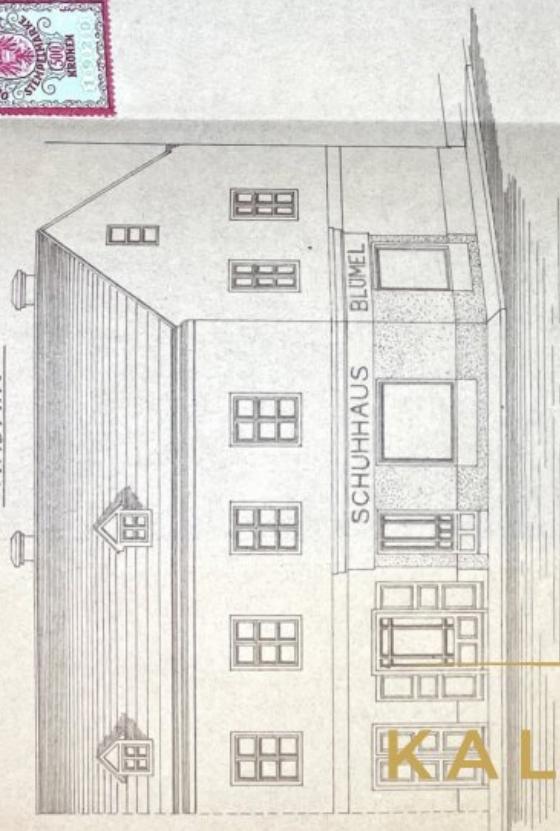
Georg Kaltner
Stadtbaumeister
NEUNKIRCHEN N. Oe.

Architekten

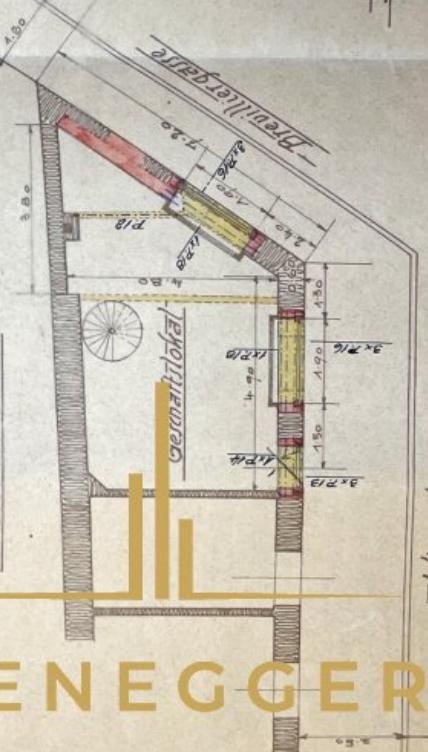
Neunkirchen, 18 Mai 1924
F. Kaltner
Herr Blümel



Ansicht



Grundriss

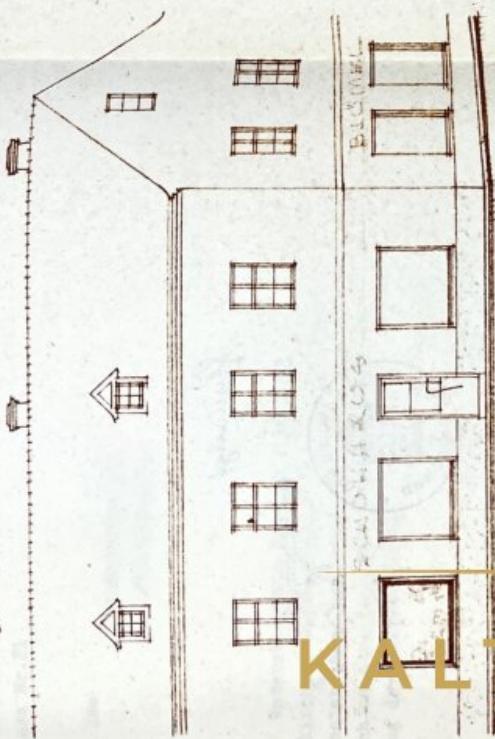
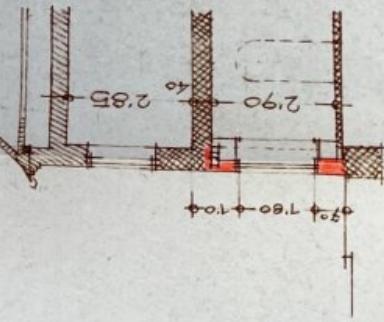


Wienerstrasse

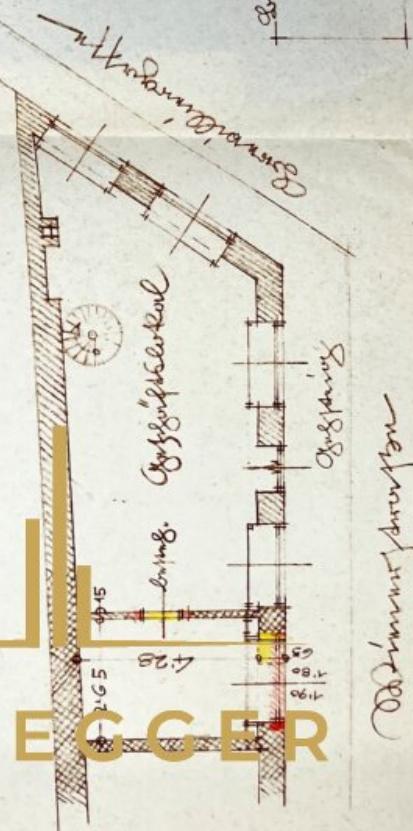
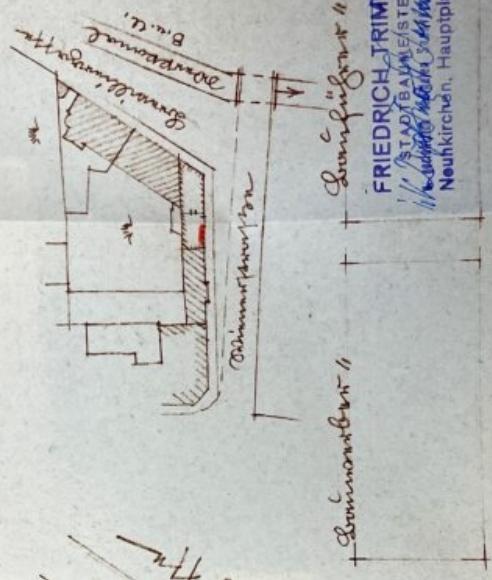
KALTENEGGER

Amboise nimmt "Drehinfanterie" beim "Garde" gegen
"Einzugsdienst" gegen "Sturz" Gemeine,
n. Gründig ~

~ Drehinfanterie ~



KALTENEGGER



Amboise
Drehinfanterie

1961

ALTBESTAND
ABBRIUCH
ZIEGEL
STAMPFBETON

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

BAUHERRIN + JUDENENTÜMERIN

SCHUH US BLUMEL
Inh. J. Blumel
a. Zürcherstr.
Tel. 02635/2673
Wienestr. 11
2020 NÖ
SCHUH US BLUMEL

An architectural elevation drawing of a building. On the left, there is a dark, vertical, textured band. To the right of this band is a white wall with vertical lines indicating columns. There are seven rectangular windows arranged vertically on the right side. The windows are dark on the inside and have dark frames. A small rectangular opening is located at the bottom right of the building's facade.

ANSICHT WIEN ERNST RÄSZE

Wiederholungstest!

The diagram shows a cross-section of a concrete slab. The top layer is labeled 'ZEMENTESTRICH' (cementitious screed). Below it is a 'PLASTIKFOLIE' (plastic sheet) and a 'TOLWOLLPFÄTEN 1,1m' (toluolexylene foam board). The main concrete structure is labeled 'ZUGSEITEN' (tension side) and 'DRUCKSEITEN' (compression side). The thickness of the slab is indicated as 250 mm. A vertical dimension line on the left shows a total height of 400 mm, with 160 mm for the slab and 240 mm for the foundation. A horizontal dimension line at the bottom shows a width of 3000 mm. A legend on the right identifies the symbols: a triangle for 'ZEMENTESTRICH', a circle for 'PLASTIKFOLIE', a square for 'TOLWOLLPFÄTEN 1,1m', a cross for 'ZUGSEITEN', a dot for 'DRUCKSEITEN', and a hatched area for 'ZUGSEITEN'.

SCHEMATIC

WIENESTSÄTE 5ST. 7400

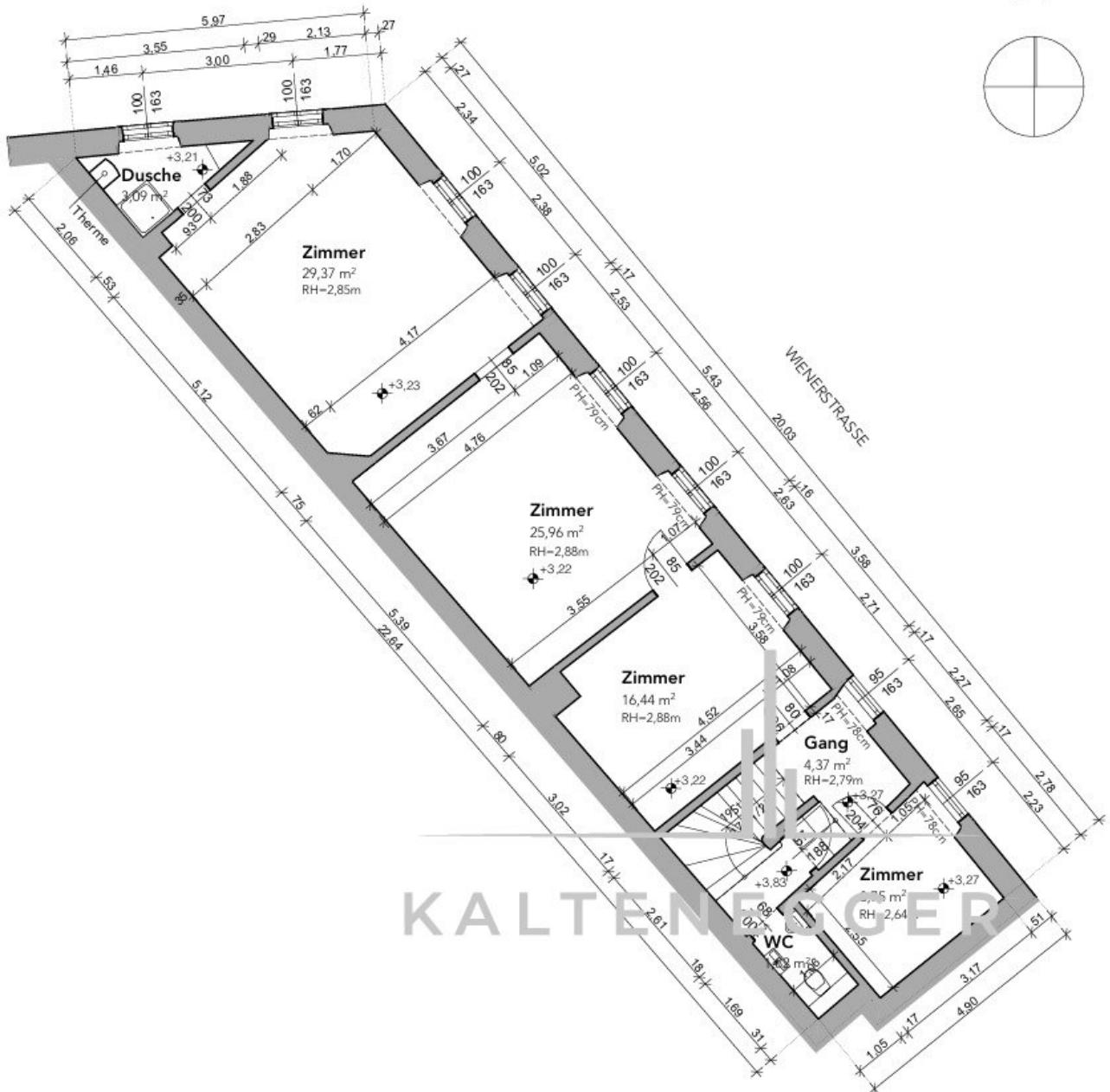
LA GE 1:500

GRUNDRISS

1424-1425

BREVILLIERGASSE

N



KALTENEGGER

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 m² 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 m²

- Gang ca. 4,37 m²
- Zimmer ca. 8,75 m²
- Zimmer ca. 16,44 m²
- Zimmer ca. 25,96 m²
- Zimmer ca. 29,37 m²

- Dusche ca. 3,09 m²

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 Bebauungsweise
- Bauklasse II,III
- Kein vorderer Bauwich (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 übermitte 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.