

Gewerbeobjekt in bester Innenstadtlage!



Objektnummer: 6304/2809

Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Wohnfläche:	148,00 m²
Nutzfläche:	162,46 m²
Heizwärmebedarf:	G 314,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,78
Kaufpreis:	309.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

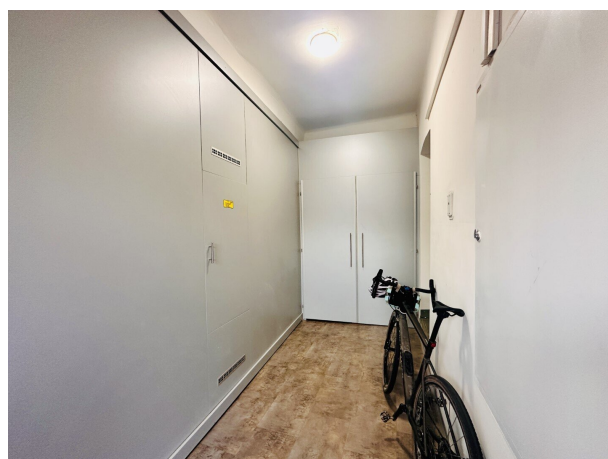


Maximilian Hohenschläger

WirtschaftsService Immobilien
Schießstättgasse 4
2620 Neunkirchen

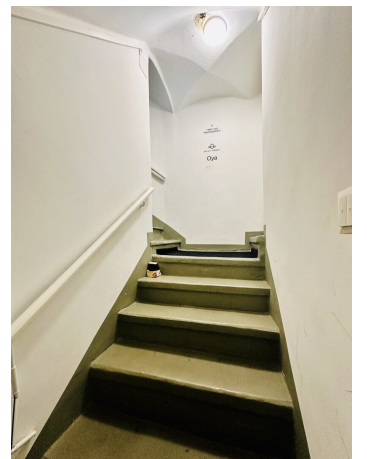
T +43 2635 64530
H +43 699 19753561
F 02635 64730

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









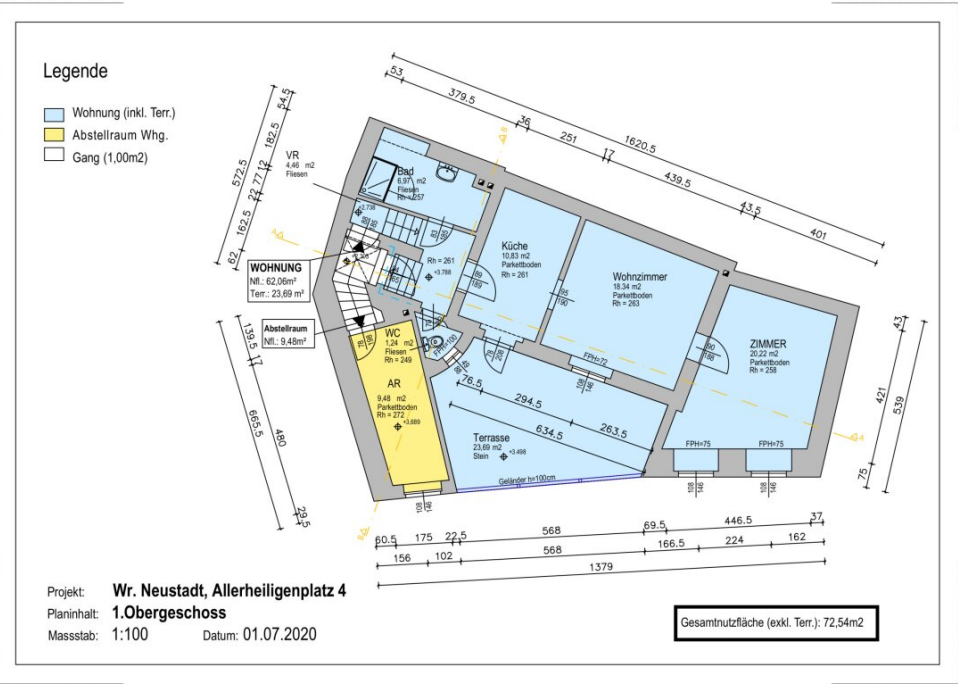


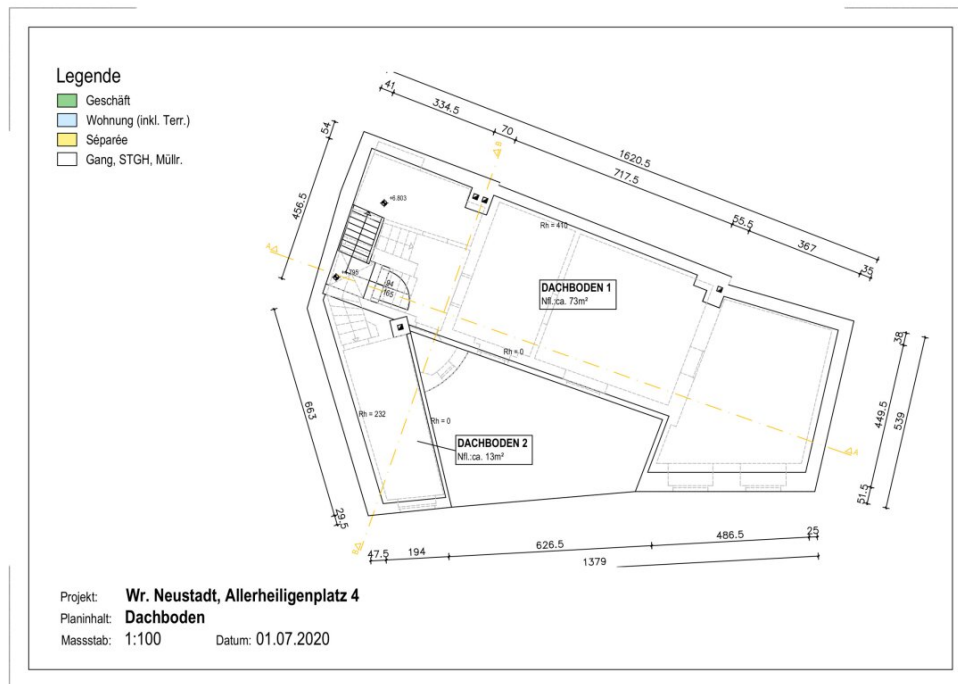


VON EINEM AUTODESK-SCHULUNGSPRODUKT ERSTELLT



VON EINEM AUTODESK-SCHULUNGSPRODUKT ERSTELLT





Objektbeschreibung

Top Liegenschaft im Zentrum von Wiener Neustadt – Gewerbeobjekt mit vielseitigem Entwicklungspotenzial

Dieses zentral gelegene Zweiobjekthaus mitten im Herzen von Wiener Neustadt bietet eine seltene Gelegenheit für Investoren, die in nachhaltige Vermietungslösungen mit hervorragender Erreichbarkeit und maximalem Entwicklungspotenzial investieren möchten.

Key Facts:

- Lage: Absolute Innenstadtlage, nur wenige Schritte von Fußgängerzone, Hauptplatz, Bahnhof und Nahversorgung entfernt
- Fläche: ca. 162,5 m² Nutzfläche auf einem kompakten Grundstück von 123 m²
- Widmung: BKN-H – Bauland-Kerngebiet mit Spezialisierung auf Handelseinrichtungen
- Kaufpreis: EUR 309.000,–
- MRG: Vollaussnahme – keine Mietzinsbeschränkungen!

Immobilienstruktur:

- Erdgeschoß: Ehemaliges Geschäftslokal (Juwelier), ideal für Einzelhandel, Dienstleister oder Gastro-Nutzung
- Obergeschoß: Büroeinheit mit Terrasse oder auch als Wohnung nutzbar – vermietet
- Dachgeschoß: Bereits erschlossen – Ausbaupotenzial für Wohneinheit oder Atelier oder Büroerweiterung

Investoren-Vorteile:

- Flexible Nutzungseinheiten – attraktive Vermietung an unterschiedliche Zielgruppen
- Innenstadtlage mit starker Kundenfrequenz und hervorragender Infrastruktur
- Möglichkeit zur Wertsteigerung durch Dachgeschossausbau
- Geringe laufende Kosten – Beheizung via Infrarotpaneele mit optionalem Gasanschluss

Infrastruktur (fußläufig erreichbar):

- Ärzte, Schulen, Bahnhof, Supermärkte, Gastronomie, Universität und Behörden
- Perfekte Anbindung an Bahn und Autobahn (A2 und S4)

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap