Top Liegenschaft im Zentrum von Wiener Neustadt – vollvermietet



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:	317.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Hohenschläger

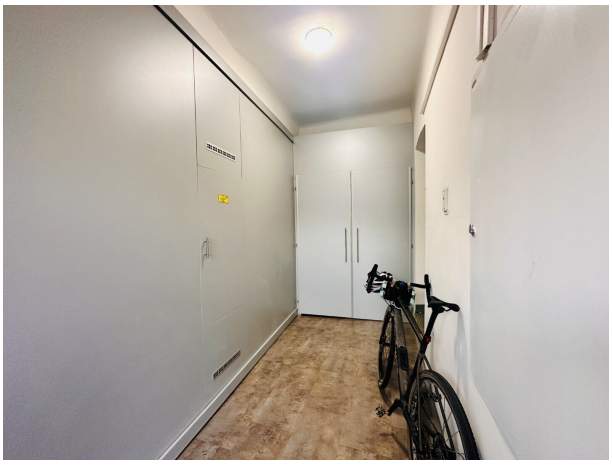
WirtschaftsService Immobilien
Schießstättgasse 4
2620 Neunkirchen

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

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


Oya
ON AIR


oya









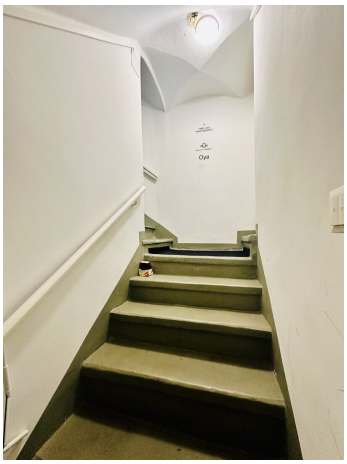






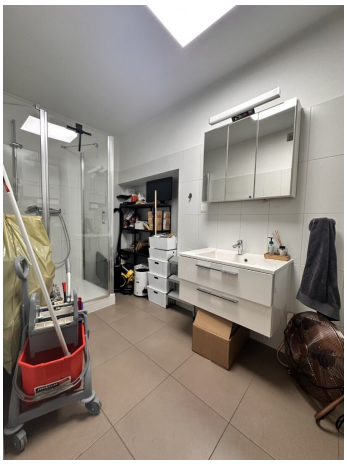












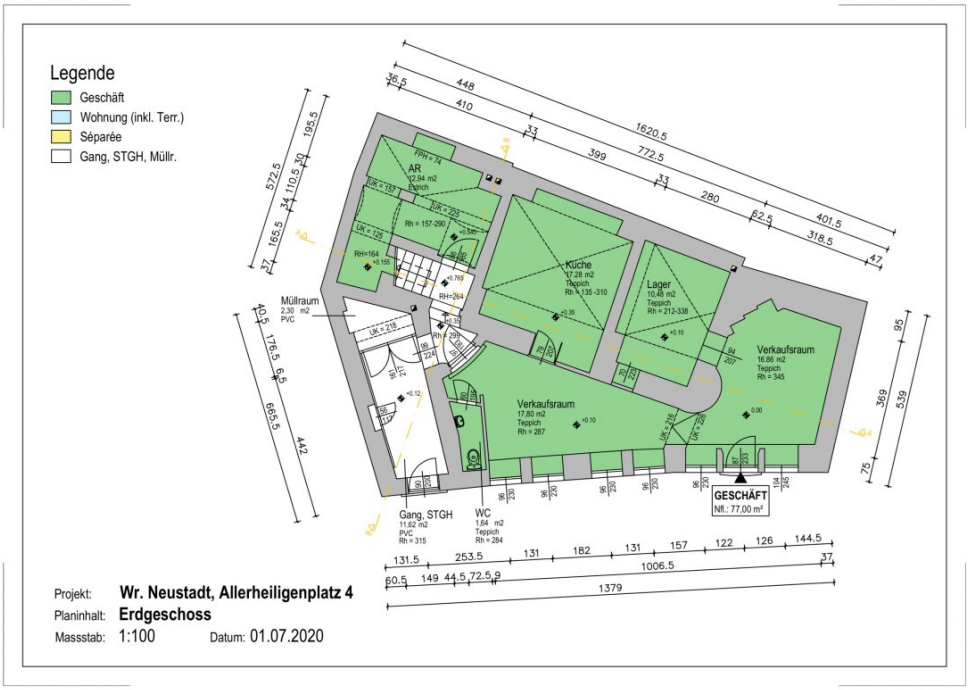






VON EINEM AUTODESK-SCHULUNGSPRODUKT ERSTELLT

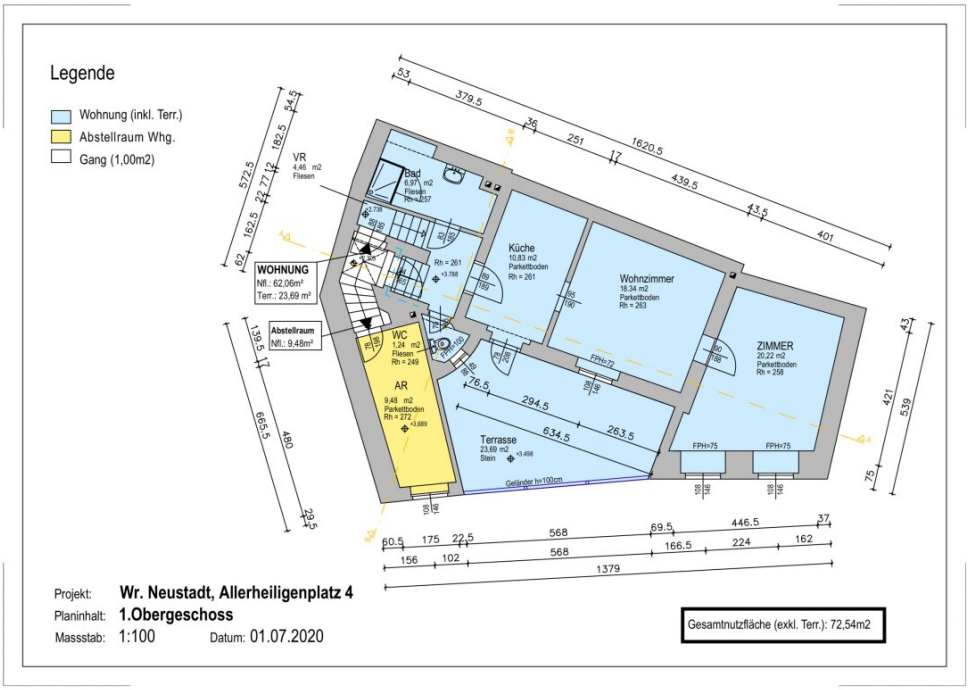
VON EINEM AUTODESK-SCHULUNGSPRODUKT ERSTELLT



VON EINEM AUTODESK-SCHULUNGSPRODUKT ERSTELLT

VON EINEM AUTODESK-SCHULUNGSPRODUKT ERSTELLT

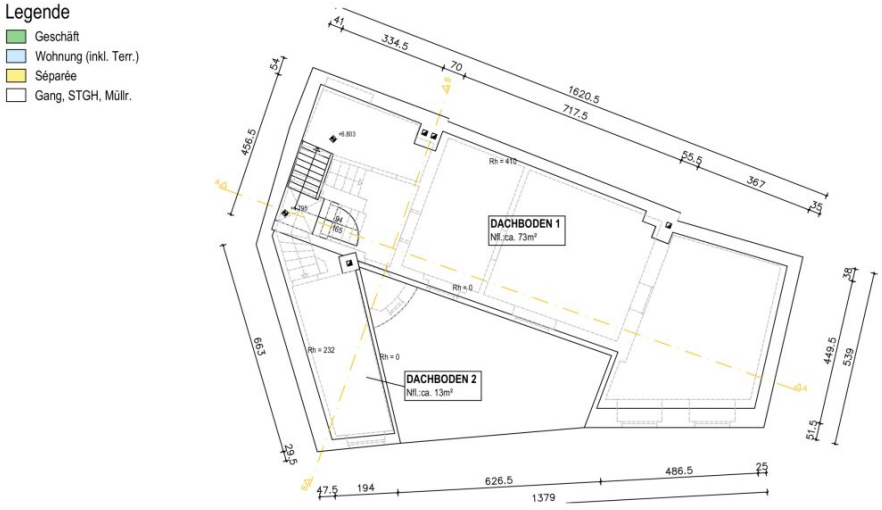
VON EINEM AUTODESK-SCHULUNGSPRODUKT ERSTELLT



VON EINEM AUTODESK-SCHULUNGSPRODUKT ERSTELLT

VON EINEM AUTODESK-SCHULUNGSPRODUKT ERSTELLT

VON EINEM AUTODESK-SCHULUNGSPRODUKT ERSTELLT



Projekt: **Wr. Neustadt, Allerheiligenplatz 4**
Planinhalt: **Dachboden**
Massstab: 1:100 Datum: 01.07.2020

VON EINEM AUTODESK-SCHULUNGSPRODUKT ERSTELLT

Objektbeschreibung

HISTORISCHES STADTHAUS AUS DEM 16. JAHRHUNDERT - RENDITE

Mitten im Herzen von Wiener Neustadt präsentiert sich dieses zentral gelegene Zweiobjekthaus als attraktive Investitionsmöglichkeit für Anleger, die auf nachhaltige Vermietungslösungen, hervorragende Infrastruktur und langfristige Wertsteigerung setzen. Die absolute Innenstadtlage, nur wenige Schritte von Fußgängerzone, Hauptplatz, Bahnhof sowie zahlreichen Nahversorgern entfernt, macht dieses Objekt besonders interessant für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.

Auf einem kompakten Grundstück von 123 m² stehen rund 162,5 m² Nutzfläche zur Verfügung. Die Widmung BKN-H (Bauland-Kerngebiet mit Spezialisierung auf Handelseinrichtungen) eröffnet vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderer Vorteil für Investoren ist die Vollausnahme vom Mietrechtsgesetz (MRG), wodurch keine Mietzinsbeschränkungen bestehen und maximale Flexibilität bei der Vermietung gegeben ist.

Das Erdgeschoss ist an einen Antiquitäten und Edelmetallhändler vermietet. Die Beheizung erfolgt über moderne Infrarotpaneele. Im Obergeschoss befindet sich eine derzeit vermietete Einheit, die sowohl als Büro als auch als Wohnung genutzt werden kann und zusätzlich über eine Terrasse verfügt. Diese Einheit wird mittels Gasheizung beheizt. Darüber hinaus bietet das Dachgeschoss attraktives Ausbaupotenzial für eine zusätzliche Wohneinheit, ein Atelier oder eine Erweiterung der bestehenden Büroflächen.

Die stark frequentierte Innenstadtlage, die ausgezeichnete Infrastruktur sowie das Potenzial zur Erweiterung und Wertsteigerung durch den Dachgeschossausbau machen diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit am Immobilienmarkt.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Ärzte, Schulen, Supermärkte, Gastronomiebetriebe, Universität und Behörden, sind bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird dies durch die hervorragende Verkehrsanbindung an den Bahnhof sowie an die Autobahnverbindungen A2 und S4.

Kaufpreis: EUR 317.000,–

HIGHLIGHTS

• Historisches Stadthaus aus dem 16. Jahrhundert

• Eines der ältesten Häuser Wiener Neustadts

• Seit drei Generationen in Familienbesitz

• Ganze Einlagezahl

• Nicht dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegend

• Kein Denkmalschutz

• Geschäftslokal im Erdgeschoß

• Büro oder Wohnung im 1. Obergeschoß

• Terrasse im 1. Obergeschoß

• Ausbaufähiger Dachboden

• Generalsanierung des 1. Obergeschoßes im Jahr 2018

• Modernisierte Holzkastenfenster mit Zweifachverglasung

• Beheizung des Obergeschoßes mittels Gasheizung

• Beheizung des Geschäftslokals mittels Infrarotpaneelen

• Vielfältige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten

• Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe zu Hauptplatz und Bahnhof

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
Krankenhaus <500m
Klinik <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