

## Gewerbeobjekt in bester Innenstadtlage!



**Objektnummer: 6304/2809**

**Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Wohnfläche:</b>	148,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	162,46 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 314,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,78
<b>Kaufpreis:</b>	309.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

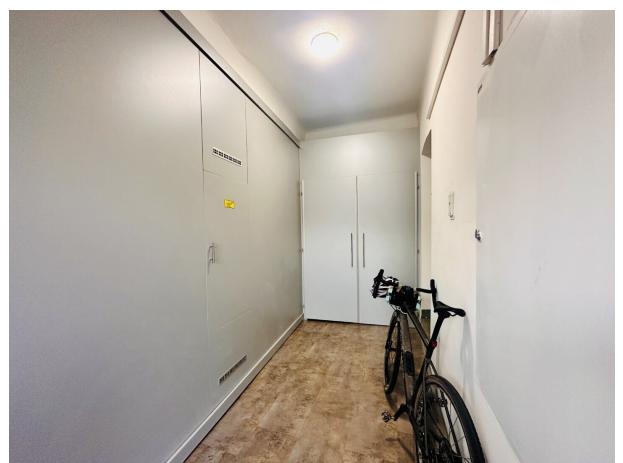


### Maximilian Hohenschläger

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.



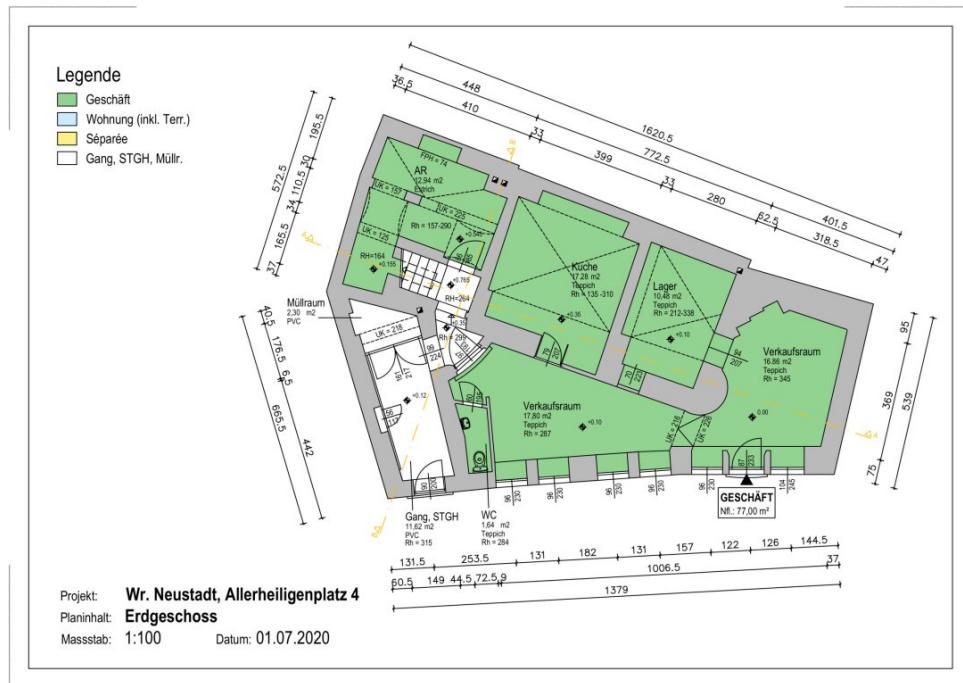


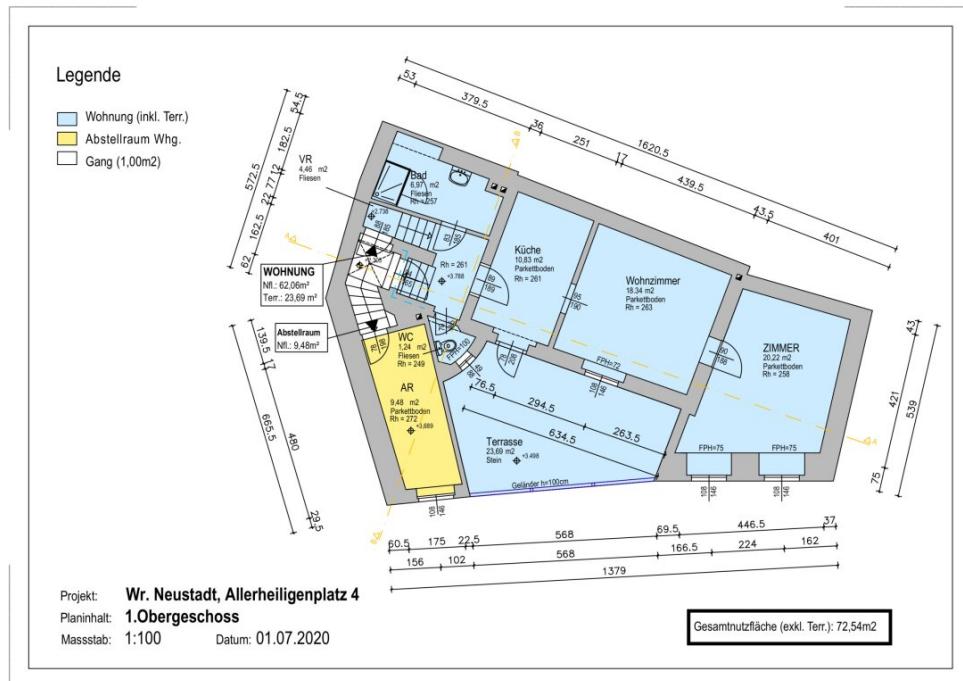


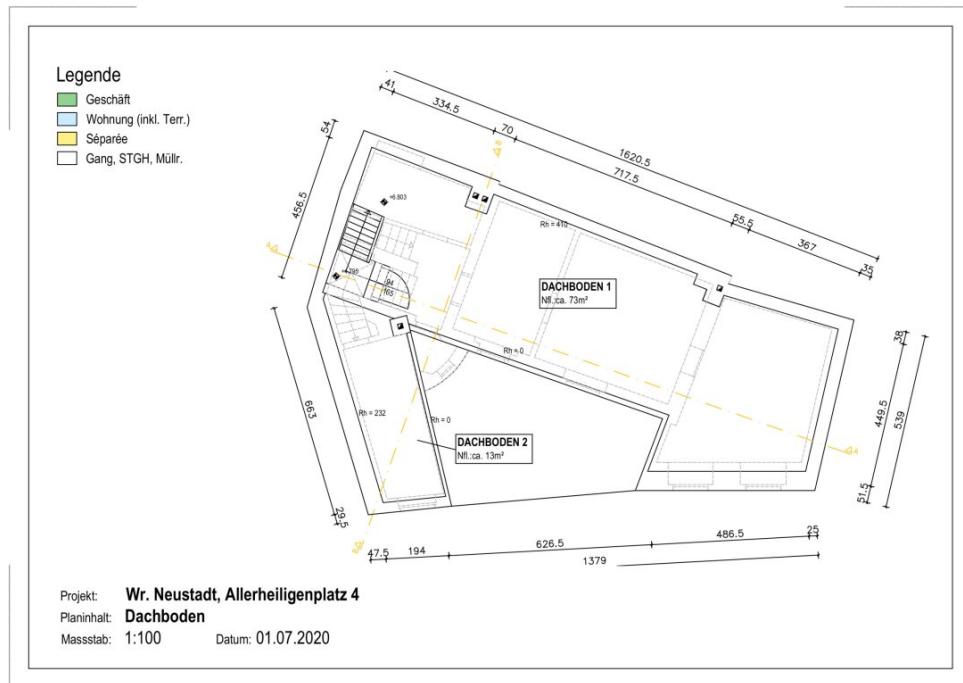












# Objektbeschreibung

## 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einem kompakten Grundstück von 123 m<sup>2</sup>
- Widmung: BKN-H – Bauland-Kerngebiet mit Spezialisierung auf Handelseinrichtungen
- Kaufpreis: EUR 309.000,-
- MRG: Vollausnahme – 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