

**Zinshaus mit Geschäftslokal – Toplage Fußgängerzone
Wiener Neustadt**



Zinshaus in Toplage/Anlageobjekt



Sybofoto

Objektnummer: 7536/68

Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1950
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	479,00 m²
Nutzfläche:	1.243,00 m²
Verkaufsfläche:	473,00 m²
Bürofläche:	97,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 134,13 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	1.450.000,00 €
Betriebskosten:	2.048,00 €
Infos zu Preis:	

Rendite vor Steuer

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Engl

Engl Realitäten GmbH

Baumgasse 27
2333 Leopoldsdorf

Objektbeschreibung

T +436608777761

Attraktives Anlageobjekt direkt in der **Fußgängerzone von Wiener Neustadt**, nur wenige Meter vom Hauptplatz entfernt.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.
IST-Rendite: 4,36 % | Soll-Rendite: bis zu 6,5 % oder mehr

Objektdaten:

- Zweigeschossiges Zinshaus
- 7 Wohnheiten mit ca. **480 m²**
- Gewerbe-/Bürofläche oder für 2 weitere Wohneinheiten teilbar ca. **97,50 m²**
- Geschäftslokal im EG **473m³** seit **09/2024 neu vermietet**
- Gewerbeflächen langfristig vermietet

Potenzial:

- 3 Wohn-Einheiten derzeit leerstehend (**eventuelle Mieter in Aussicht**)
- 1 Einheit derzeit leestehend ideal für **Büro oder für 2 weitere Wohneinheiten**
- **Ausbaupotenzial** laut Bauordnung vorhanden
- Optimierung der Mieterträge möglich

Extras:

- Zentrale Innenstadtlage mit hoher Frequenz
- Anmietbare Parkplätze mit direktem Zugang
- Solide Mieterstruktur

Energieausweis:

- EG (Gewerbe): HWB 134,13 | fGEE 1,26

- 1 & 2. OG (Mehrfamilienhaus): HWB 239,48 | fGEE 3,23

Fazit:

Bestandsstarkes Zinshaus mit stabilem Cashflow, neu vermietetem Geschäftslokal und deutlichem Wertsteigerungspotenzial in absoluter Zentrumslage.

Für nähere Informationen zu diesem Objekt fordern Sie bitte ein Exposé mit detaillierten Informationen an. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Hinweis: Neben den veröffentlichten Angeboten halten wir weitere Anlageobjekte in unserem Portfolio, die nicht öffentlich vermarktet werden.

Bei Interesse melden Sie sich gerne bei uns!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de) - <https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap