

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



**Zinshaus in Toplage/Anlageobjekt**



Sybolfoto

**Objektnummer: 7536/68**

**Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	479,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.243,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	473,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 134,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	1.450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.048,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Rendite vor Steuer

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Engl**

Engl Realitäten GmbH

Baumasse 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 **IST-Rendite: 4,36 % | Soll-Rendite: bis zu 6,5 % oder mehr** Verfügung.

### Objektdaten:

- Zweigeschossiges Zinshaus
- 7 Wohnheiten mit ca. **480 m<sup>2</sup>**
- Gewerbe-/Bürofläche oder für 2 weitere Wohneinheiten teilbar ca. **97,50 m<sup>2</sup>**
- Geschäftslokal im EG **473m<sup>3</sup>** seit **09/2024 neu vermietet**
- Gewerbeflächen langfristig vermietet

### Potenzial:

- 3 Wohn-Einheiten derzeit leerstehend (**eventuelle Mieter in Aussicht**)
- 1 Einheit derzeit leerstehend 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