Mitten in Neunkirchen: Obergeschoss vermietet, Erdgeschoss frei



Haus Außenansicht

Objektnummer: 5538

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	1924
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	200,00 m²
Kaufpreis:	229.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 660 2527118

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


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

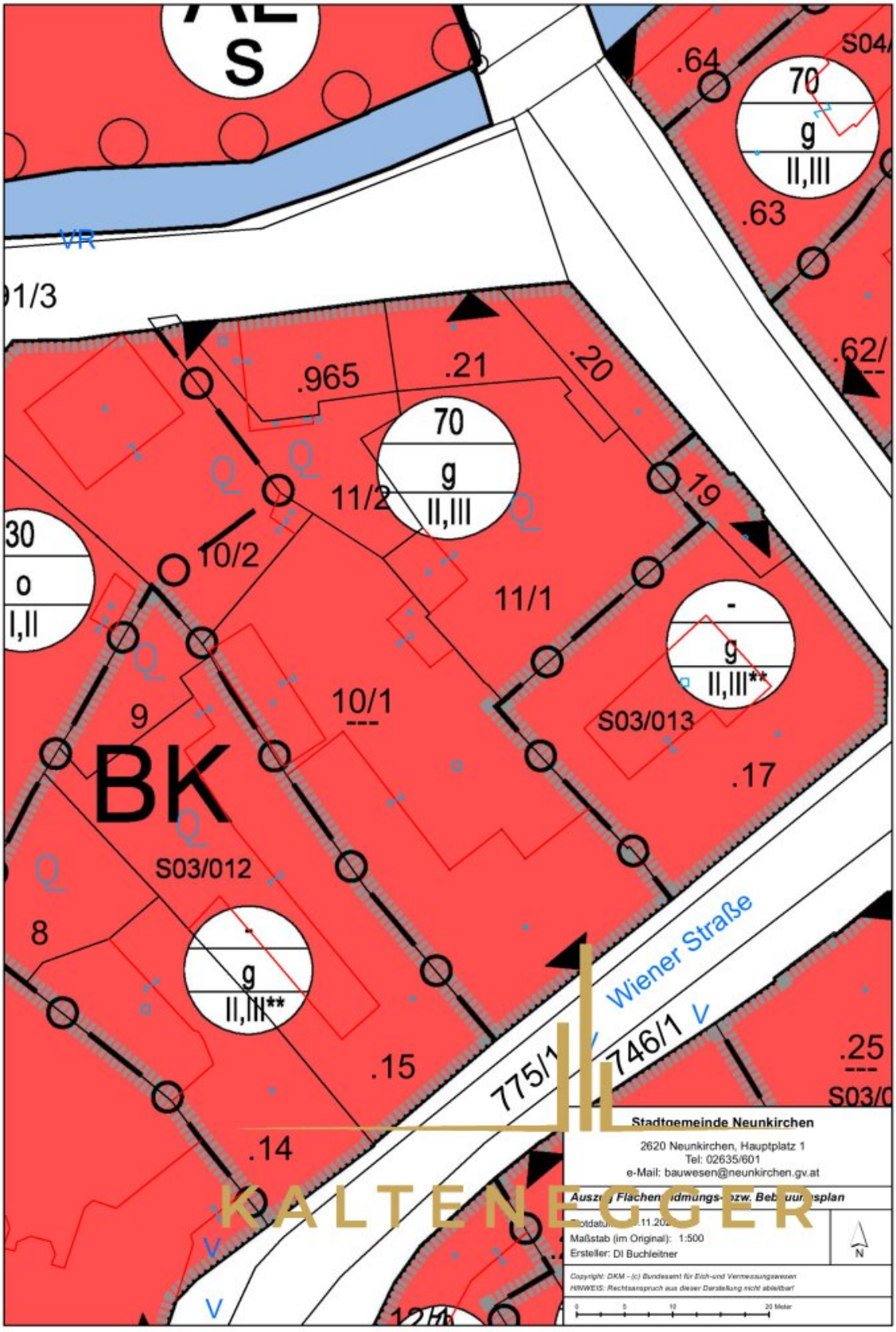

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

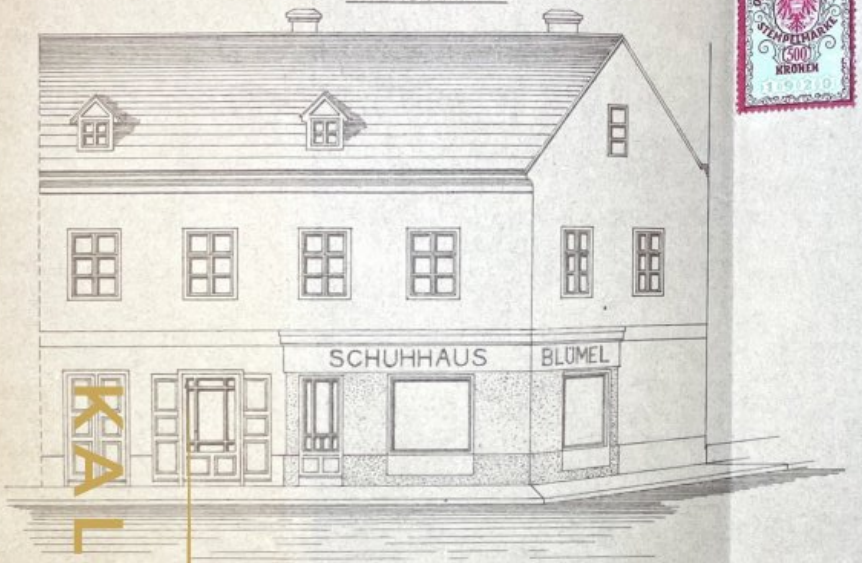

KALTENEGGER



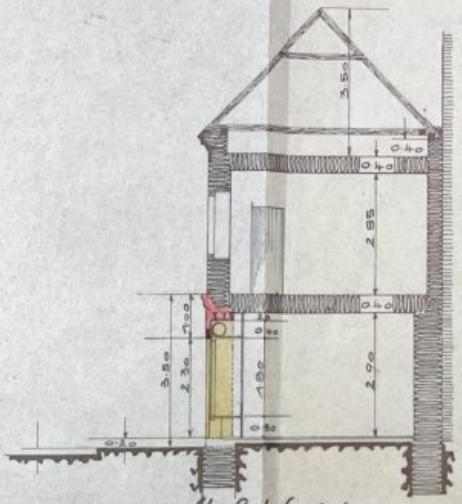
KALTENEGGER

KALTENEGGER

Ansicht

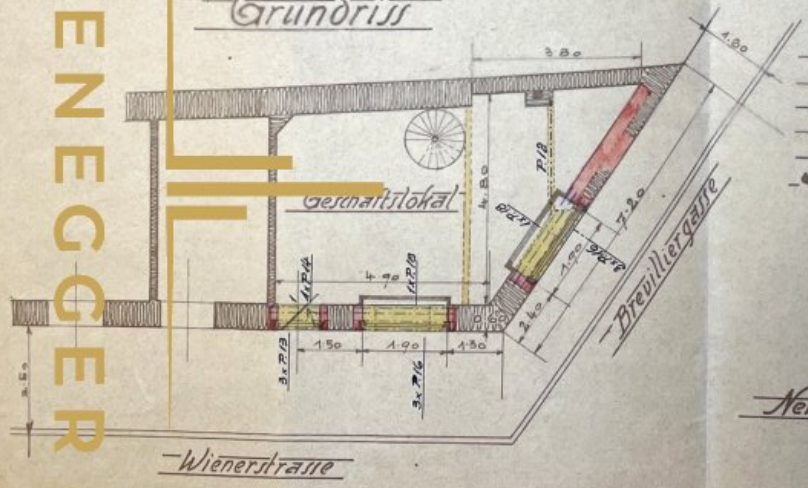


Schnitt



Maßstab 1:100

Grundriss



PLAN

über die Errichtung einer Schaufenster Anlage für Herrn Franz Blümel Schuhmachermeister in Neunkirchen Wienerstrasse 17

Neunkirchen, 18. Mai 1924

Georg Kattinger
Stadtbaumeister
NEUNKIRCHEN N. Oe.

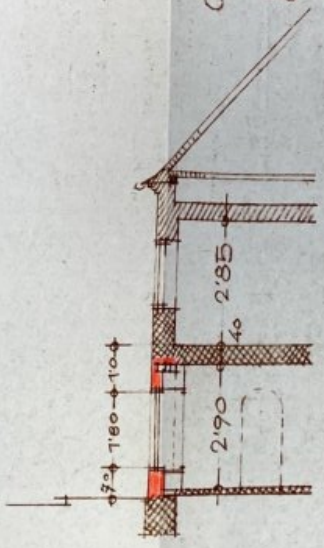
Franz Blümel

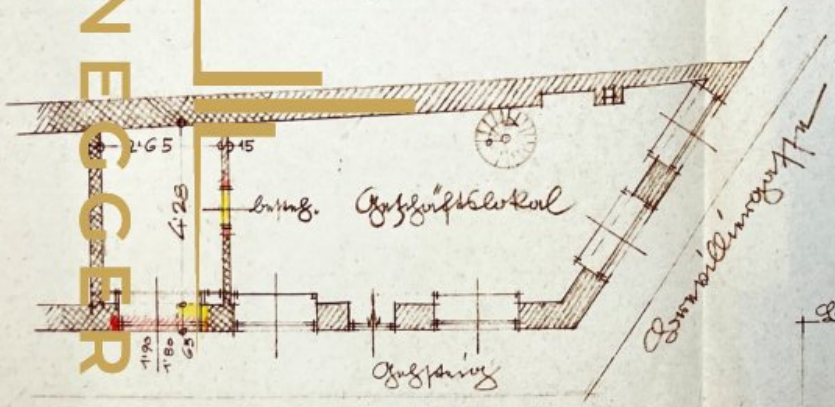
Anbau eines Schweinestalles beim Hause Dämmerstraße 21, in Neunkirchen,
Eigentümer: Herrn Martin Trimmel,

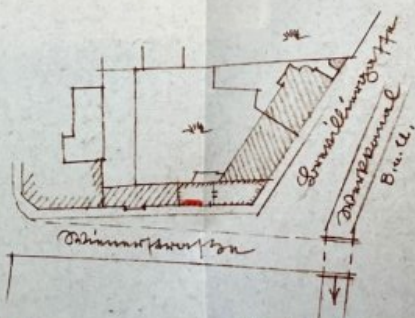
~ Ansicht ~



~ Schnitt ~







Dämmerstraße

Querschnitt

FRIEDRICH TRIMMEL
STADTBAUMEISTER
Neunkirchen, Hauptplatz 10

Dez. 1961

KALTENEGGER

ALTBESTAND
ABBRUCH
ZIEGEL
STAMPFBETON

M. 1:100
MASZE IN CM

BAUAKT

UMBAUARBEITEN BEIM HAUS C-NR. 16 IN NEUNKIRCHEN, WIENERSTRASZE 21, FÜR FRAU HELGA ZEITLBERGER

BAUHERRIN + GRUNDEIGENTÜMERIN

SCHUHHAUS BLÜMEL
Inh. Helga Zeitlberger
Wienerstr. 21, Tel. 02635/26 73
2620 NEUNKIRCHEN, N.Ö.

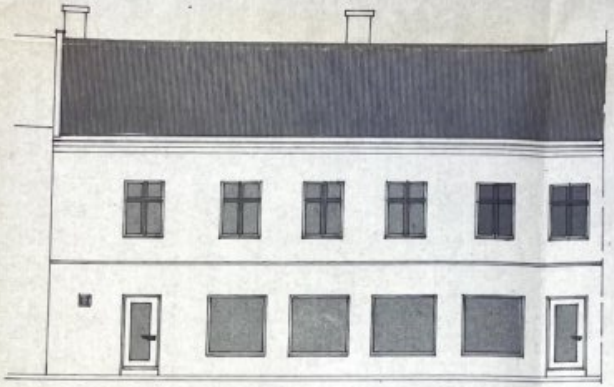
BAULEITER + PLANVERFA...

...BAUGESELLSCHAFT M.B.H.
...Schl...
Tel. ...

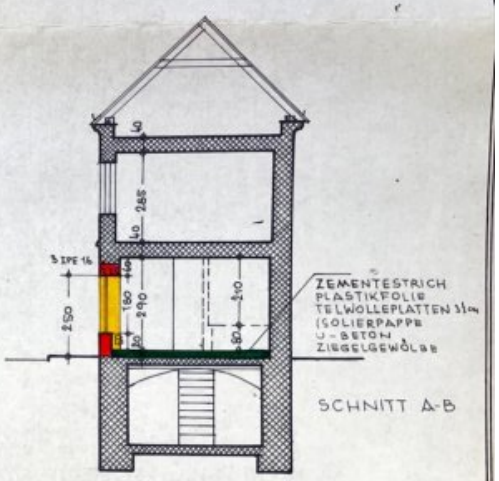
BAUBEHÖRDE

Stadtgemeinde Neunkirchen
Stadtbauamt, Zl. 5/1982
Der kommissionellen Verhandlung zugrunde gelegen
am 11.2.1982
Der Bürgermeister:

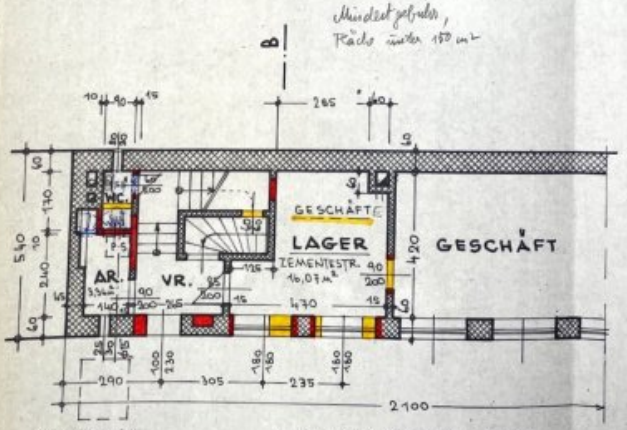
NK., 1982-01-18



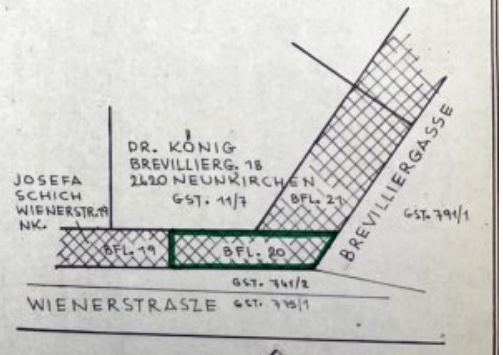
ANSICHT WIENERSTRASZE



SCHNITT A-B

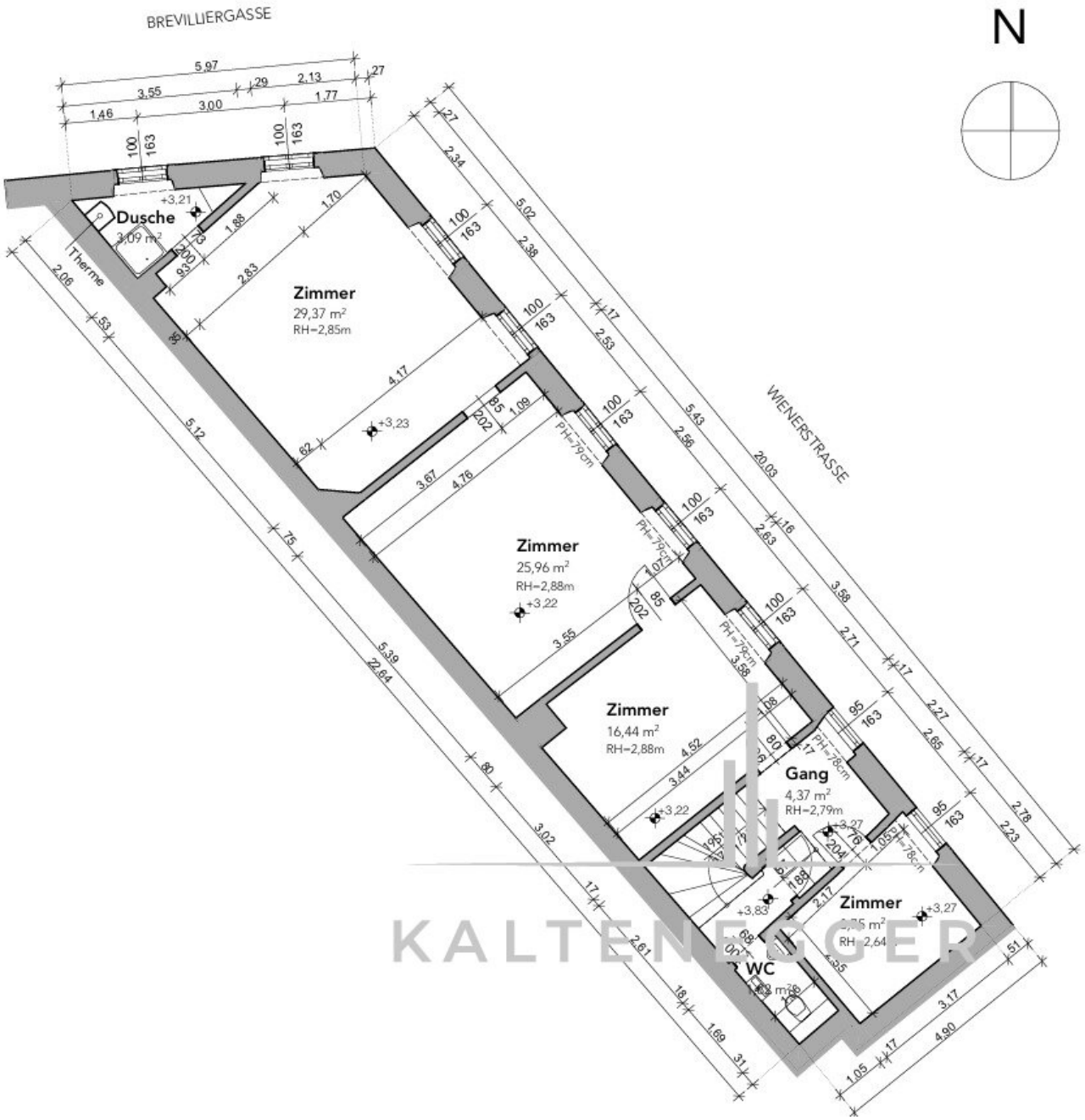


GRUNDRISZ



LAGE 1:500




BREVILLIERGASSE
WIENERSTRASSE
N
Dusche
3,09 m²
Therme
Zimmer
29,37 m²
RH=2,85m
Zimmer
25,96 m²
RH=2,88m
Zimmer
16,44 m²
RH=2,88m
Gang
4,37 m²
RH=2,79m
Zimmer
RH=2,64
WC
KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Eckhaus im Zentrum von Neunkirchen, welches vor 1924 aus massiven Bausubstanzen errichtet wurde. Es überzeugt durch seine attraktive Lage, sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude bietet auf ca. 200 m² Fläche großzügige Räumlichkeiten, die sowohl für eine gewerbliche Nutzung, als auch für eine Wohnnutzung ideal geeignet sind.

Aktuell ist das Obergeschoss vermietet und wird als Wohnraum genutzt. Das gesamte Erdgeschoss, bestehend aus 3 Räumen, ist bestandsfrei. Der teilunterkellerte Bereich und der vorhandene Dachboden bieten zusätzliches Potenzial zur weiteren Nutzung und eventuell zum weiteren Ausbau.

Raumaufteilung:

Das **Erdgeschoss** besteht aus 3 Räumen, welche durch eine Tür/Schiebetür miteinander verbunden sind. Diese Flächen eignen sich ideal als Verkaufsräume, Büros oder für andere gewerbliche Zwecke. Ein separater Raum für die Stromversorgung, sowie ein WC im Erdgeschoss bieten zusätzlichen Komfort.

Im **Zwischenstock** befindet sich ein WC mit Pissoir und ein Waschbecken.

Erreicht man das **Obergeschoss,** kommt man rechterhand zu einem Raum, linkerhand befinden sich hintereinanderliegend drei gut geschnittene Räume, sowie ein kleiner zusätzlicher Bereich mit einem Waschbecken. Dieses Geschoss ist vermietet und wurde zum Wohnraum umgewidmet.

Grundrissplan OG: - ca. 89,80 m²

- Gang ca. 4,37 m²
- Zimmer ca. 8,75 m²
- Zimmer ca. 16,44 m²
- Zimmer ca. 25,96 m²
- Zimmer ca. 29,37 m²

- Dusche ca. 3,09 m²

Mittels Treppe erreicht man den **Dachboden**, welcher bislang unausgebaut geblieben ist.

Die Räume werden mit einer Fußbodenheizung oder Infrarotpaneelen beheizt.

Flächenwidmungs-, und Bebauungsplan: -ein aktueller Auszug vom 14.11.2025, von der Stadtgemeinde Neunkirchen übermittelt, befindet sich im Anhang

- Bauland-Kerngebiet
- 70% Bebauungsdichte
- Geschlossene Bebauungsweise
- Bauklasse II,III
- Kein vorderer Bauwich (Baufluchtlinie = Straßenfluchtlinie)
- Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie
- Schutzzone S04 „Pufferzone“

Highlights:

- lukrative Investition gesichert durch stetige Mieteinnahmen von aktuell einem Mieter
- Nutzung als Büro, Ladenlokal oder für andere gewerbliche Zwecke
- Möglichkeit zur Umgestaltung als Wohnnutzung

- gute Lichtverhältnisse durch großzügige Fensterfronten
- teilunterkellerte Fläche zur Nutzung als Lager
- Eckhaus und große Schaufenster zur guten Sichtbarkeit
- attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis

Energieausweis EG

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis **24.03.2030**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

E: HWB-Ref,SK: **171** kWh/m²a; **C**: fGEE: **1,51**

Energieausweis OG

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis **24.03.2030**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

F: HWB-Ref,SK: **227,8** kWh/m²a; **E**: fGEE: **2,64**

Dieses Eckhaus mit Geschichte bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die ein sich gut vermietbares Objekt suchen oder ein individuelles Projekt realisieren möchten. Verschiedene Nutzungskonzepte schaffen Raum zur Gestaltung. Die zentrale Lage rundet dieses Angebot ab.

Im Zuge Ihrer Anfrage übermittle ich Ihnen gerne sämtliche Unterlagen inklusive der Mietverträge das Haus betreffend.

Nutzen Sie diese Chance, um hier Ihre neue Immobilie mit viel Potenzial zu finden. Zögern Sie nicht länger und senden Sie mir gerne eine Anfrage - ich freue mich sehr auf

Ihre Kontaktaufnahme und in weiterer Folge auf eine Besichtigung mit Ihnen! Ihr zukünftiges Renditeobjekt in Neunkirchen wartet auf Sie!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.