MIETE mit KAUFOPTION - Dachgeschosswohnung mit großzügiger Dachterrasse und Fernblick in einem der schönsten Altstadthäuser von Wiener Neustadt



Objektnummer: 100005

Eine Immobilie von IVAM - Immobilien Verwaltung & Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neunkirchner Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	138,78 m²
Gesamtfläche:	138,78 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,68
Gesamtmiete	1.371,30 €
Kaltmiete (netto)	975,00 €
Kaltmiete	1.246,64 €
Miete / m²	7,03 €
Betriebskosten:	271,64 €
USt.:	124,66 €

Infos zu Preis:

1,5% RA + Notar + Ust. bei KV Errichtung + 3,6% Maklerprovision

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner











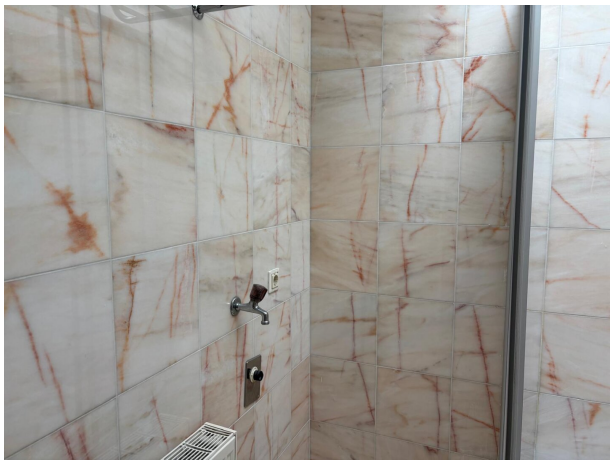






















Objektbeschreibung

Zur Miete mit Kaufoption am Ende einer 3 Jahre Befristung (€ 389.200.- minus Miete , beides indexiert) gelangt folgende Maisonette.

Bsp. Werte 2026 + VPI 2020

Nettohauptmiete Stand 2026 = € 975 x 36 = € 35.100.-

Restkaufpreis Stand 2026: € 354.100.- für 138,78 m² zzgl. Terrasse , entspricht rd. € 2.800,00.-/ m² (ca. Hälfte des Neuerrichtungspreises)

Diese besondere Dachgeschosswohnung befindet sich im 4. Stock eines repräsentativen Altbauhauses mit historischer Fassade in der Wiener Neustädter Altstadt. Der Dachgeschossausbau erfolgte in den 1990er Jahren. Die Wohnung ist über einen Personenaufzug erreichbar.

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 139 m² und verteilt sich auf zwei Ebenen.

Die untere Ebene gliedert sich in einen Vorraum mit separatem WC und Abstellraum, ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne, einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit anschließender separater Küche sowie zwei weitere Zimmer mit 14,00 m² und 20,54 m² — ideal nutzbar als Schlafzimmer oder Büro.

Über eine innenliegende Treppe gelangt man in die obere Ebene mit einem weiteren Zimmer, einem Badezimmer mit WC und Dusche sowie dem absoluten Highlight der Wohnung: einer riesigen Dachterrasse mit rund 49,70 m². Von hier aus genießt man einen Fernblick bis ins Gebirge — perfekt für schöne Sommerabende mit Freunden oder der Familie.

Die Böden sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung.

Das Haus wird parifiziert und Wohnungseigentum wird im Zuge des Verkaufes begründet. Die Vertragserrichtung ist an die WIENEROITER Rechtsanwalts GmbH gebunden. Die Kosten hierfür betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer und Barauslagen.

MIETEN IM UMLAND VON WIEN : aktueller Presseartikel

https://www.oe24.at/a/wien-pendeln-fuer-weniger-miete-900097226

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Krankenhaus <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Höhere Schule <250m
Universität <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <750m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.250m
Bahnhof <750m
Flughafen <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap