

## HAUS AUGUSTIN – Historisches Haus im Zentrum



**Objektnummer: 1152389**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lange Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	240,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
WC:	4
Terrassen:	1
Keller:	20,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,49
Kaufpreis:	370.000,00 €
Betriebskosten:	257,00 €
Heizkosten:	231,00 €
Sonstige Kosten:	445,00 €
Provisionsangabe:	

13.320,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Susanne Funcke**

DECUS Immobilien GmbH

DECUS  
IMMOBILIEN



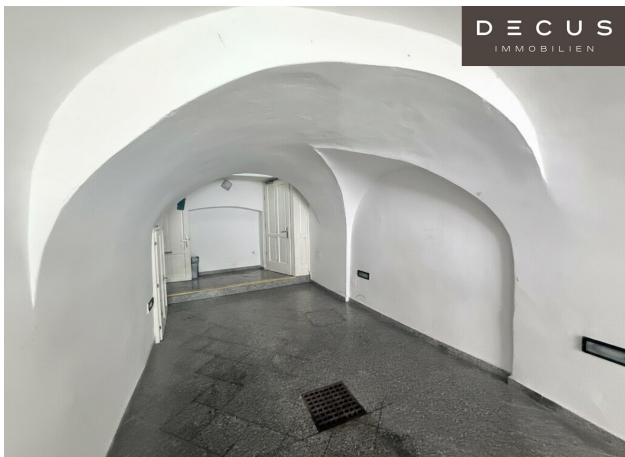
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







DECUS  
IMMOBILIEN



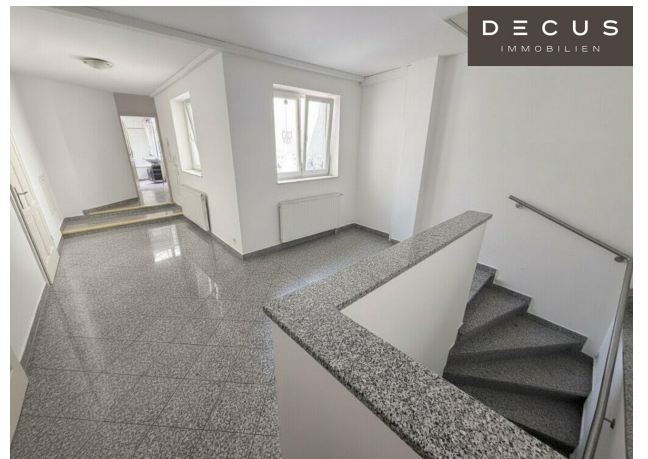
DECUS  
IMMOBILIEN

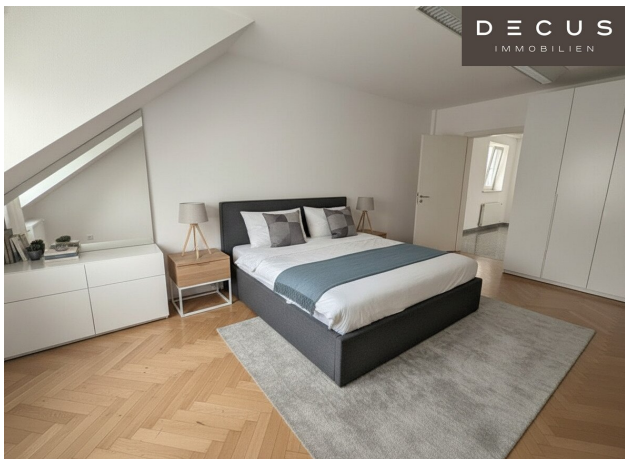


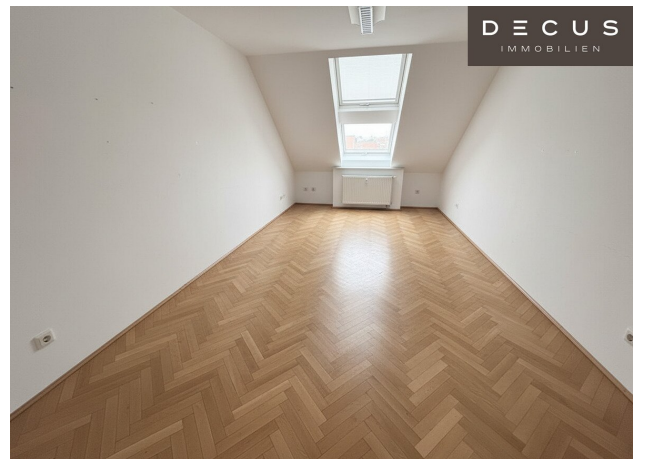
DECUS  
IMMOBILIEN







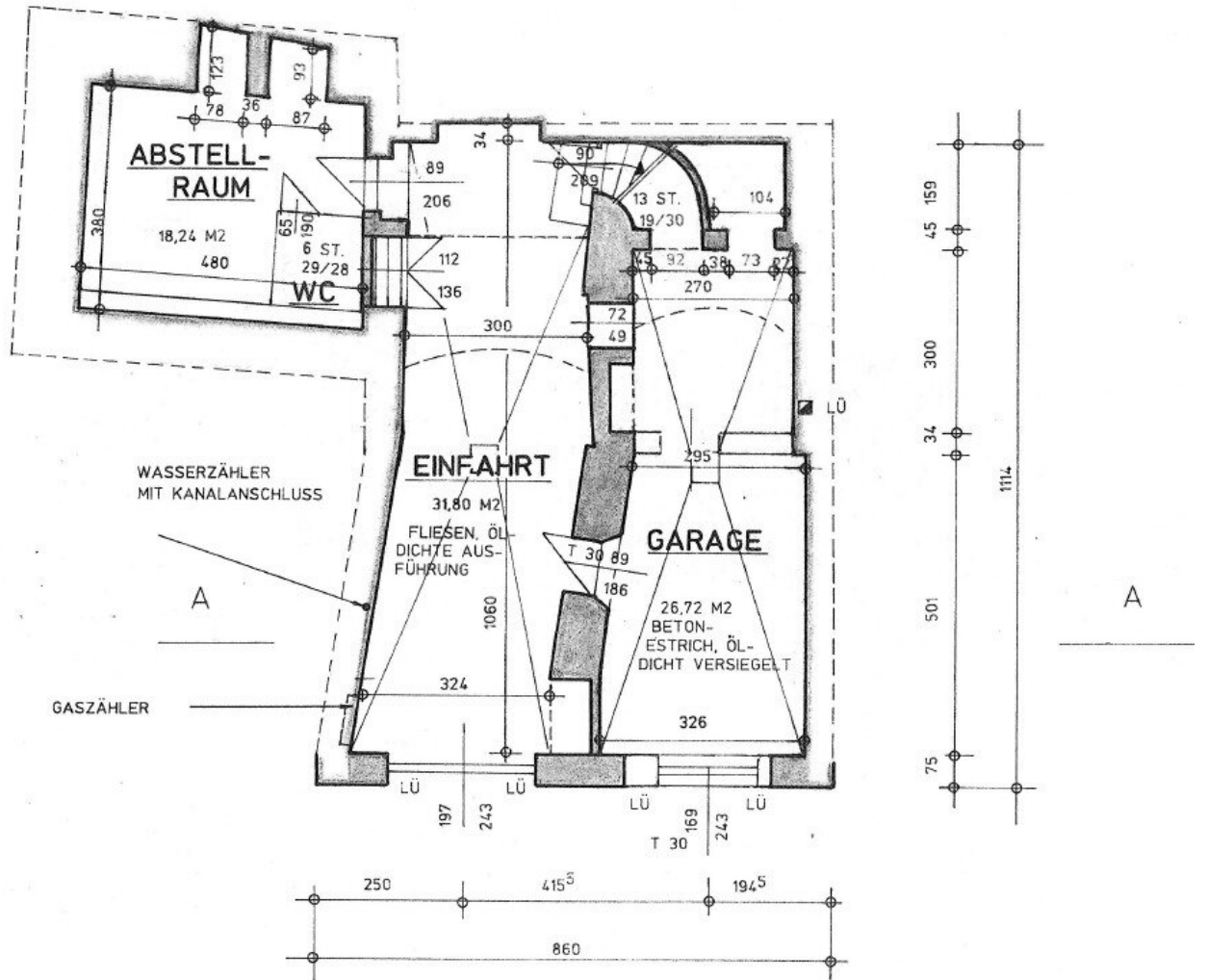




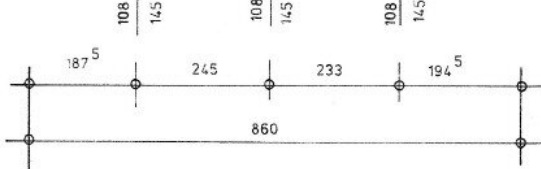
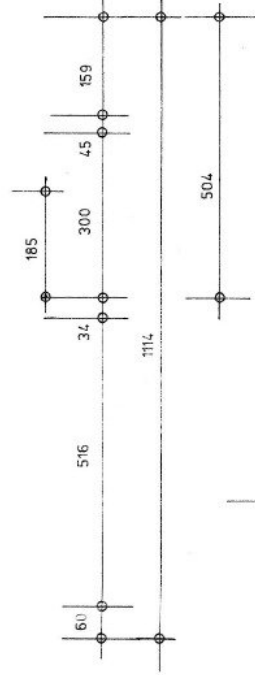
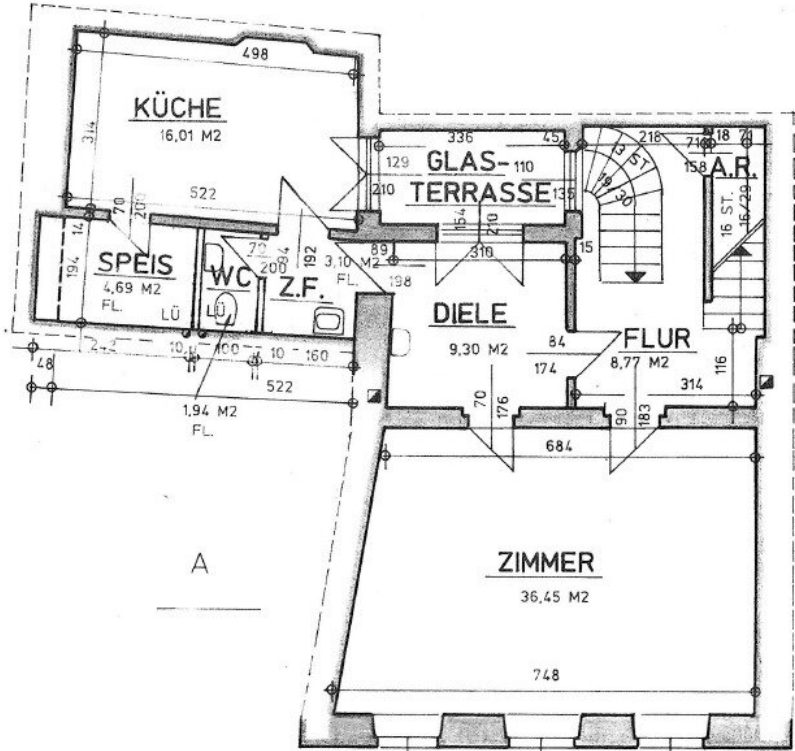


# ERDGESCHOSS

DECUS  
IMMOBILIEN



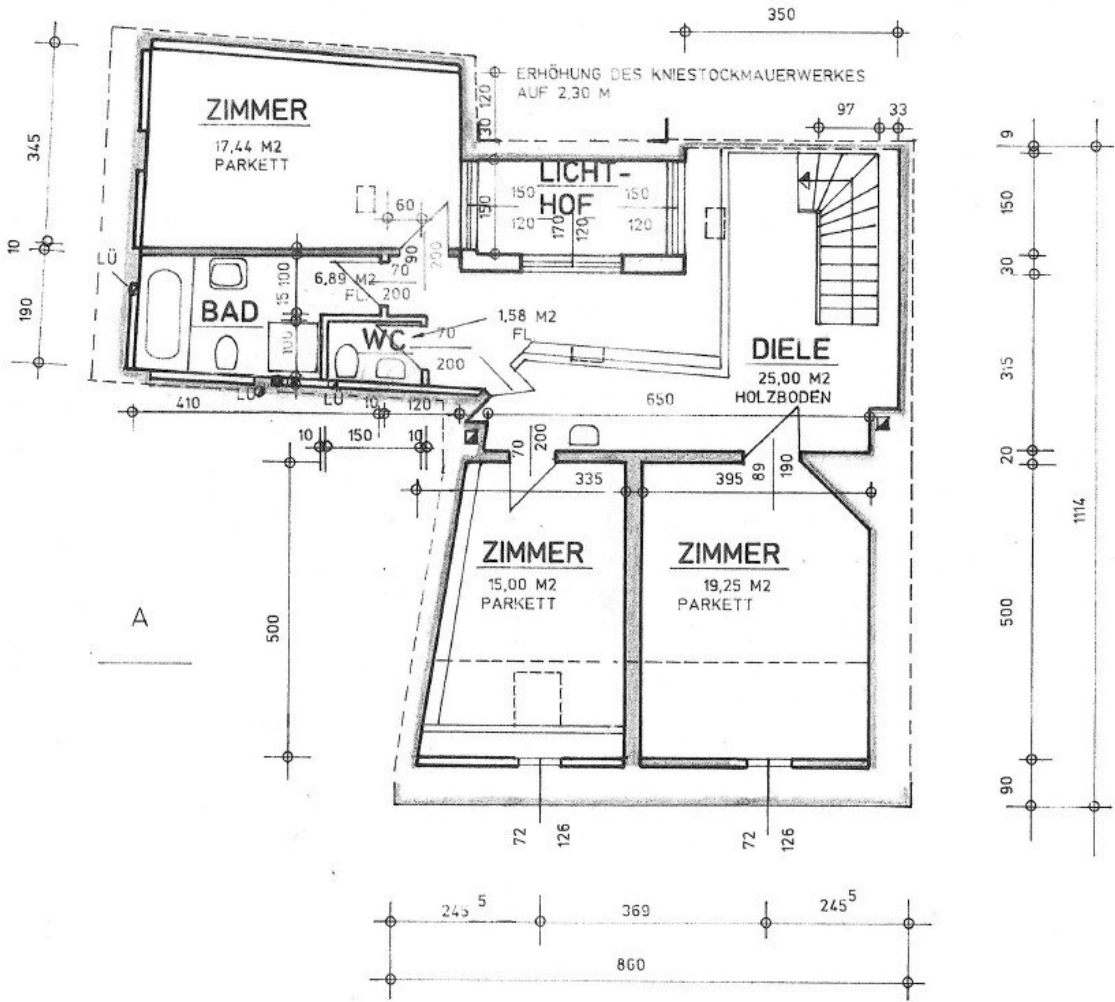
# OBERGESCHOSS



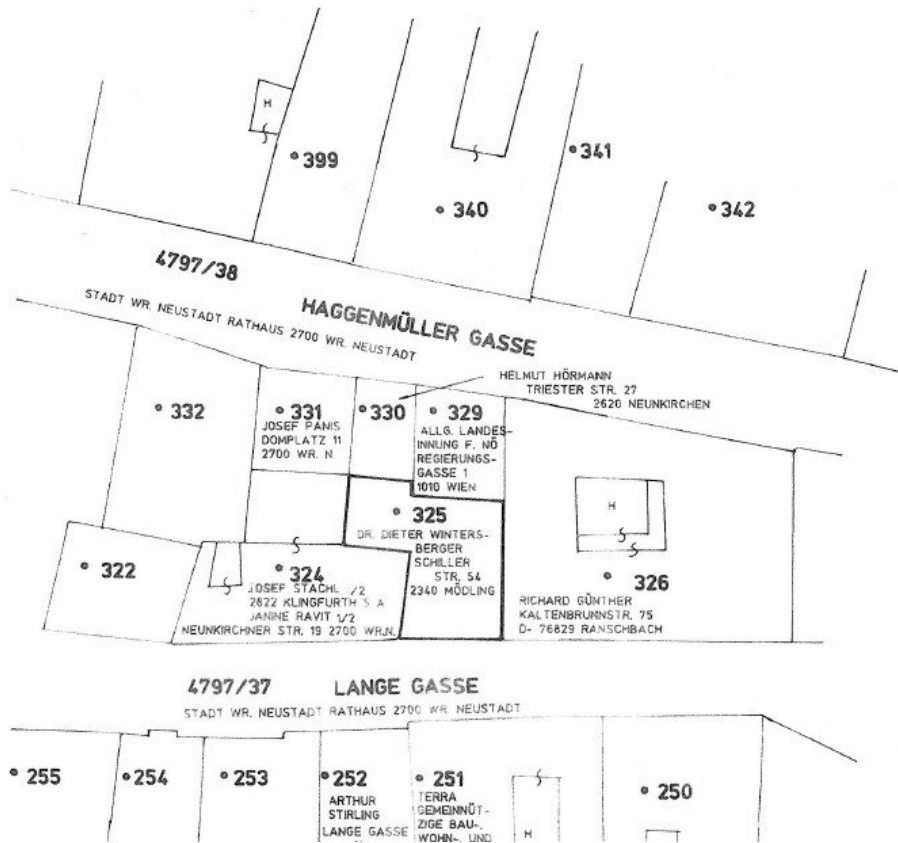
A

A

# DACHGESCHOSS



# SITUATION 1 : 500



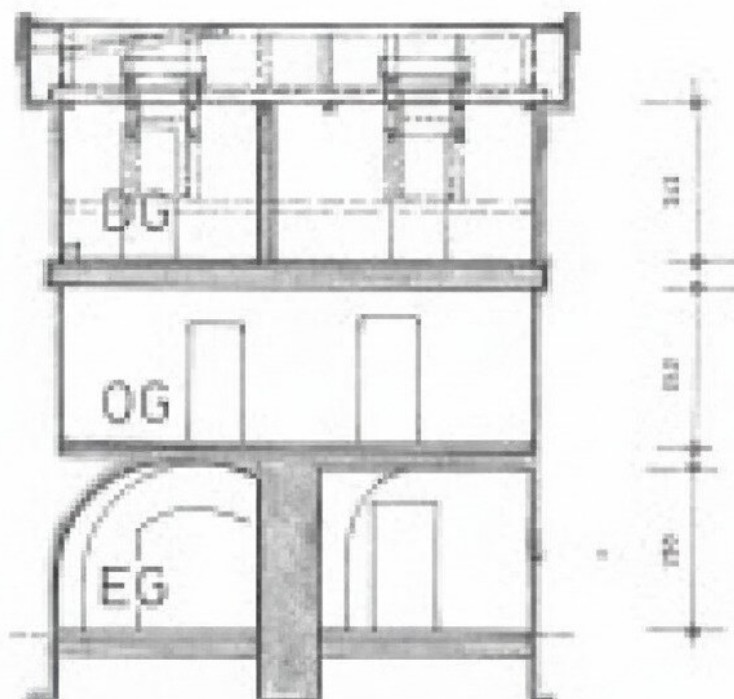
## STRASSENANSICHT



TORE NUR VOLLHOLZ OHNE GLASREINSAZ

# SCHNITT A-A

DECUS  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Ein Haus, das Geschichten erzählt.

Mitten im gewachsenen Herzen von Wiener Neustadt entfaltet sich hinter einer klassischen Fassade ein historisches Bürgerhaus von besonderer Ausstrahlung – geprägt von Vergangenheit, getragen von Substanz und bereit für eine neue Zukunft. Das blau-weiße Kulturgüterschutzzeichen weist auf die historische und kulturelle Bedeutung des Hauses hin. Laut aktueller öffentlicher Denkmalliste des Bundesdenkmalamtes besteht jedoch keine formelle Eintragung als Einzeldenkmal.

Ein Haus für Menschen, die das Echte schätzen.

## Lage und Umgebung

Die charmante Innenstadt liegt direkt vor der Tür: kleine Gassen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie Cafés und Restaurants prägen das lebendige Stadtbild.

Der historische Hauptplatz bildet das Herz von Wiener Neustadt und ist ebenso rasch erreichbar wie der nahegelegene Stadtpark, der mit altem Baumbestand und großzügigen Grünflächen zum Verweilen einlädt.

Nahversorger, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet – Bahnhof und wichtige Verbindungen Richtung Wien und Graz sind schnell erreichbar.

Eine Lage, die urbanes Leben mit gewachsener Ruhe verbindet.

## Highlights

Haus Augustin überzeugt durch seine Authentizität und seine vielseitigen Möglichkeiten.

Die großzügige Zufahrt über zwei Garagentore ist im Zentrum eine echte Besonderheit und bietet Platz für mehrere Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum für Motorräder, E-Bikes oder Freizeitgeräte.

Historische Elemente wie der Gewölbekeller und die klassisch gemauerte Treppe verleihen dem Haus Charakter und Tiefe. Gleichzeitig eröffnet die klare Struktur vielfältige

Nutzungsmöglichkeiten – vom privaten Zuhause bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

## **Ausstattung & Raumaufteilung**

Schon die Ankunft ist besonders:

Der Zugang erfolgt direkt über zwei großzügige Garagentore – praktisch, komfortabel und im städtischen Kontext selten.

Im Erdgeschoss zeigt sich die funktionale Seite des Hauses:

Neben den Garagenflächen stehen ein Wirtschaftsraum mit WC sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Von hier aus führt auch der Zugang in den historischen Gewölbekeller – ein stimmungsvoller Raum mit Geschichte.

Über eine geschwungene, klassisch gemauerte Treppe gelangt man ins Obergeschoss – ein schönes architektonisches Detail, das dem Haus seinen eigenen Rhythmus gibt.

Hier öffnet sich der Wohnbereich mit einem großzügigen Vorraum, einem Zwischenraum und einem weitläufigen Wohn- und Esszimmer. Die separate Küche, ein WC sowie eine Freiluftterrasse ergänzen diese Ebene und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Dachgeschoss befindet sich die ruhige Rückzugsebene:

Ein großzügiger Vorraum erschließt drei Zimmer, ein Badezimmer sowie einen zusätzlichen Raum, der flexibel als Speis oder Technikraum genutzt werden kann.

## **Zustand und Entwicklungspotenzial**

Im Zuge einer Vorprüfung wurden erste Einschätzungen zum Objekt eingeholt.

Einzelne Bereiche der Haustechnik entsprechen nicht mehr vollständig dem heutigen Standard und bieten Potenzial für eine zeitgemäße Erneuerung. Auch baulich zeigen sich vereinzelt altersbedingte Erscheinungen.

Gerade darin liegt die Chance:

Haus Augustin bietet eine solide Basis und die Möglichkeit, die vorhandene Substanz mit eigenen Ideen weiterzuentwickeln und in ein zeitgemäßes Zuhause zu verwandeln.

## **Hinweis:**

Das Haus ist derzeit vermietet. Die Fotos sind zum Teil mit KI bearbeitet, um die Privatsphäre der Mieter zu schützen.

Der Mieter zeigt sich flexibel – sowohl ein Auszug als auch ein Verbleib ist möglich.

## **Zusammenfassung**

**Haus Augustin** ist kein Haus von der Stange.

Es ist ein Ort mit Geschichte, mit Ecken und Kanten, mit Charakter.

Ein Haus, das nicht perfekt sein muss, um genau richtig zu sein.

Für Menschen, die mehr suchen als nur Quadratmeter.

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.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <500m  
Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap