

Vom Büro zum Wohntraum: Großzügige Fläche mit Zukunft in Wiener Neustadt



Objektnummer: 2143/112

Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	148,39 m ²
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	225.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.516,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mirjam Binder

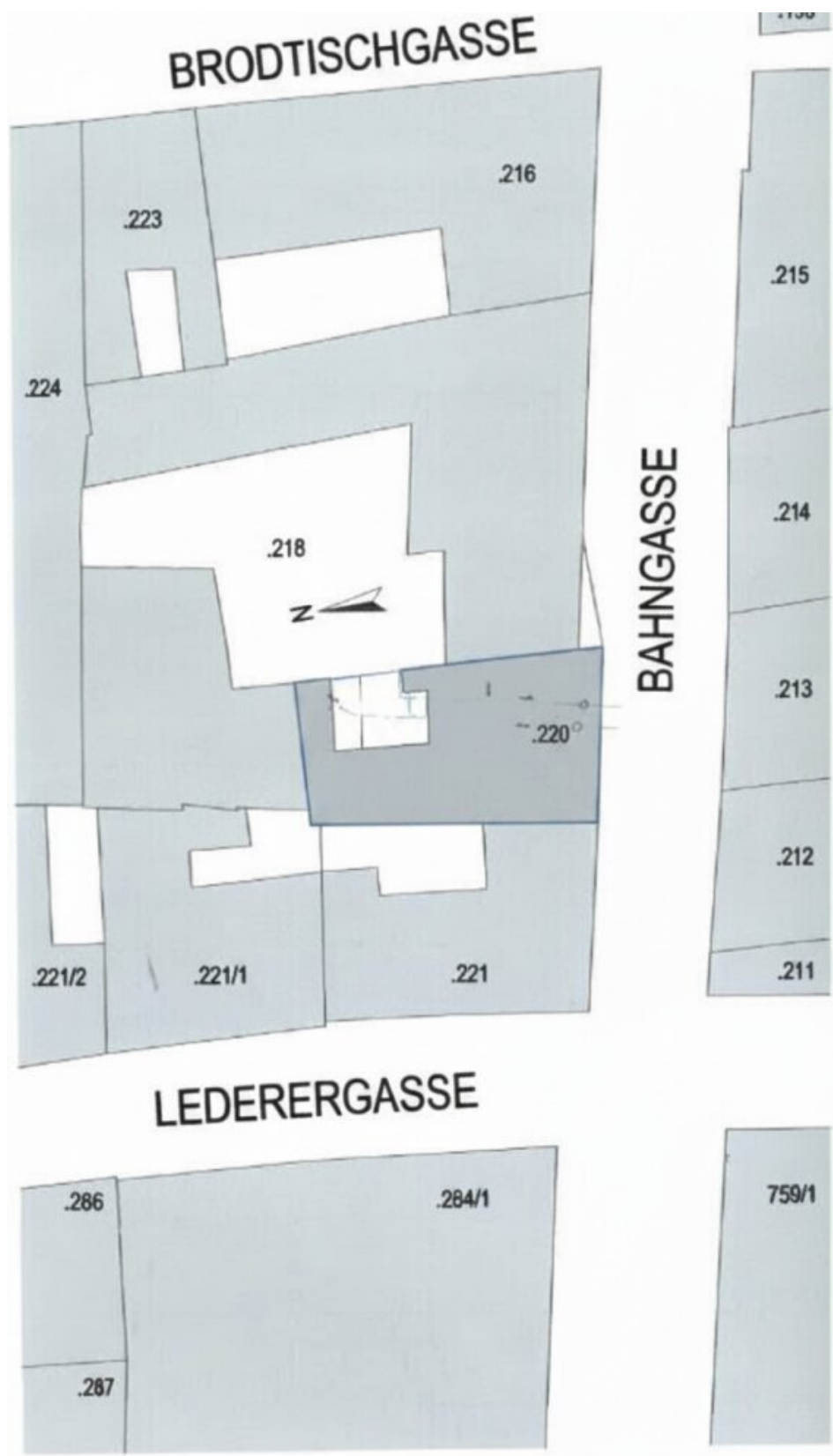
Vindobona Immobilienmakler GmbH
Stephansplatz 4 / Top 13b
1010 Wien

T +43 664 133 36 55

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







LAGEPLAN
M 1 : 500

Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Wiener Neustadt steht diese großzügige Büroetage zum Verkauf. Auf ca. 148 m² im 1. Obergeschoss bietet das Objekt eine perfekte Kombination aus funktionaler Raumaufteilung und gepflegtem Ambiente – ideal als neuer Firmensitz oder als wertbeständiges Investment.

Die Räumlichkeiten bestechen durch vier großzügige Büroräume, die viel Platz für individuelle Arbeitsplatzkonzepte oder Besprechungszimmer bieten. Ein markantes Merkmal ist der weitläufige Flur, der der Etage eine repräsentative Note verleiht und sich hervorragend als Empfangsbereich für Kunden und Klienten gestalten lässt.

Die sanitäre Ausstattung umfasst zwei separate WCs. Eine bereits vorhandene Teeküche sowie ein Balkon mit ruhigem Blick in den gepflegten Innenhof runden das Raumangebot ab und sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität im Arbeitsalltag. Der Rohdachboden bietet eine ideale Möglichkeit für weiteren Stauraum.

Die Büroetage befindet sich in einem gepflegten Zustand, wird mittels Gasheizung beheizt und steht aktuell leer. Dies ermöglicht einem neuen Eigentümer eine sofortige Nutzung oder eine zeitnahe Neuvermietung. Durch einen modernen Feinschliff kann die Bürofläche optimal an die Anforderungen eines zeitgemäßen Bürokonzepts angepasst werden.

Ein besonderes Highlight stellt das aktuell laufende Umwidmungsverfahren dar: Der Eigentümer ist derzeit dabei, die Umnutzung der Fläche zu Wohnzwecken prüfen bzw. genehmigen zu lassen. Dadurch eröffnet sich ein erweitertes Potenzial für Investoren und Eigennutzer, da künftig neben der Büronutzung auch eine attraktive Wohnnutzung möglich sein könnte. Gerade die zentrale Lage in Wiener Neustadt macht die Immobilie auch für Wohnzwecke besonders interessant und vielseitig nutzbar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <500m

Universität <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

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