

## **Anlagechance in Wiener Neustadt - Historisches Eckzinshaus mit Entwicklungspotential**



**Objektnummer: 2143/126**

**Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	436,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 135,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,80
<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	686,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



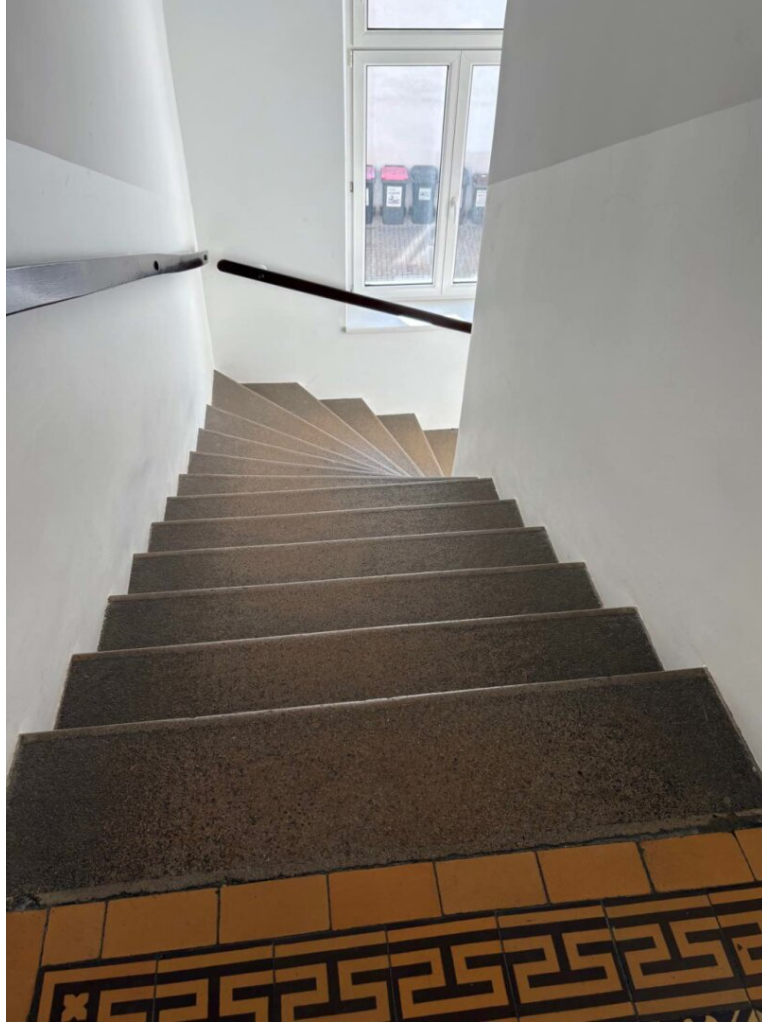
### Mirjam Binder

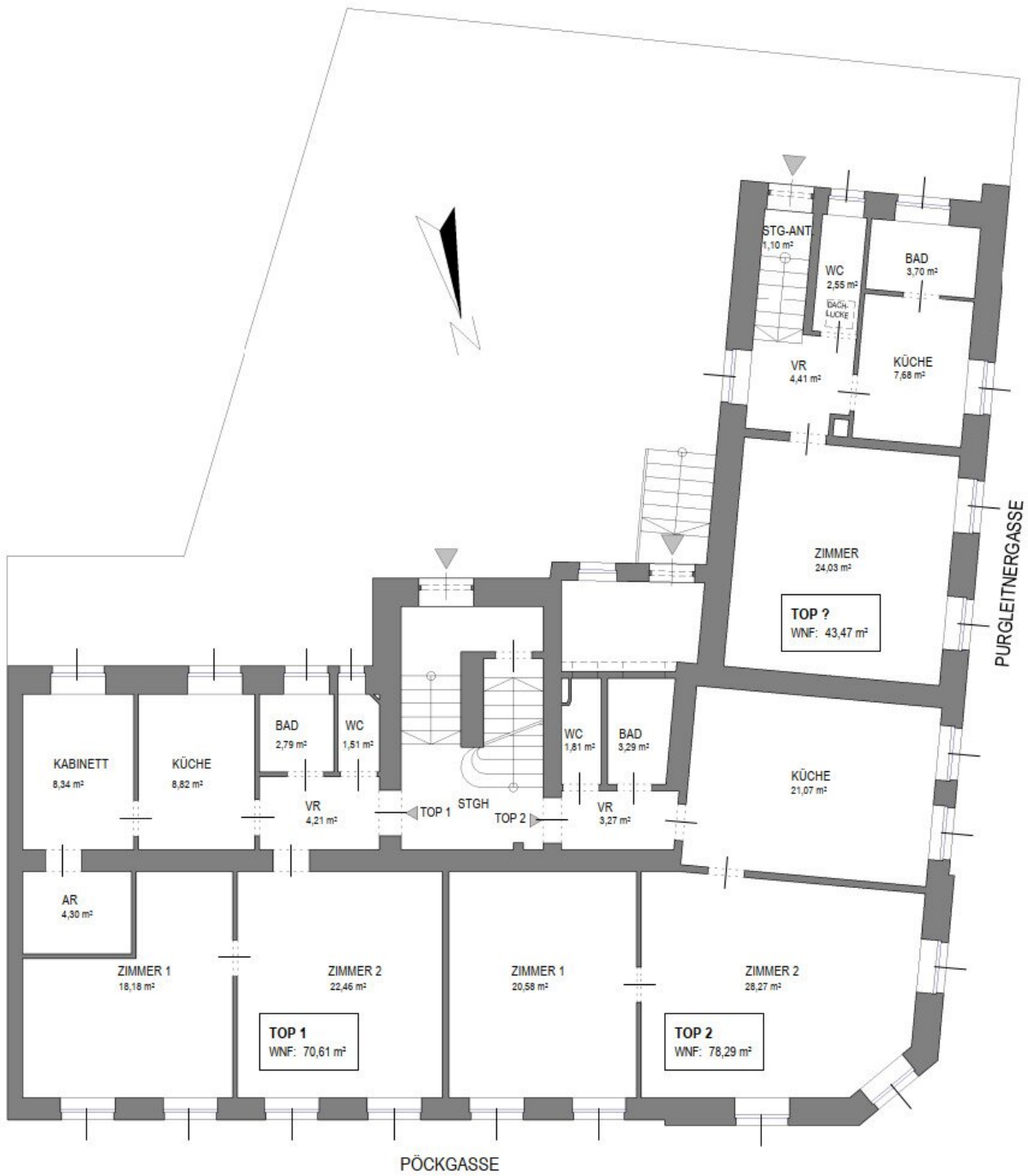
Vindobona Immobilienmakler GmbH  
Stephansplatz 4 / Top 13b  
1010 Wien

T +43 664 133 36 55

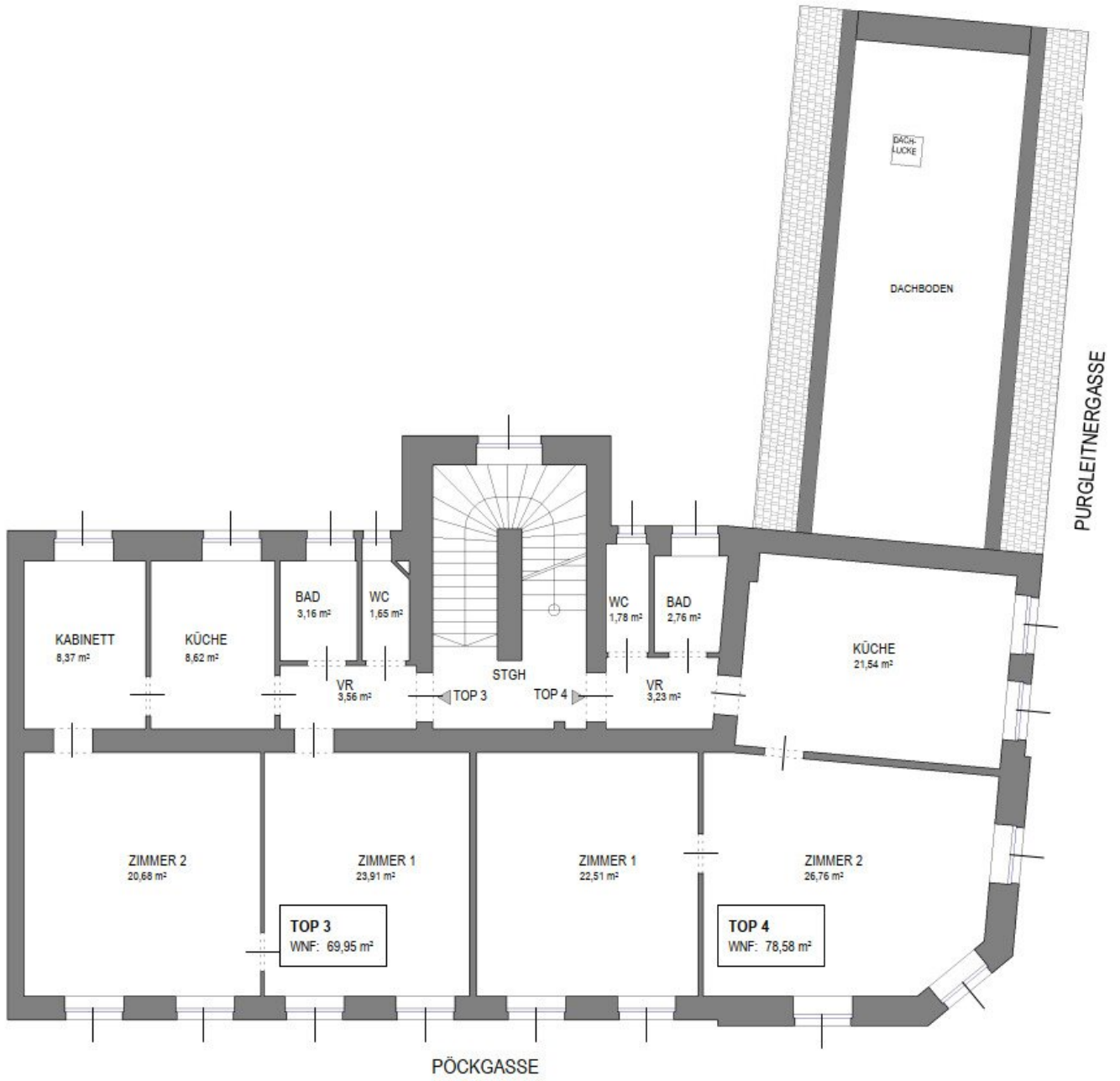
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**ERDGESCHOSS**



## 1. OBERGESCHOSS



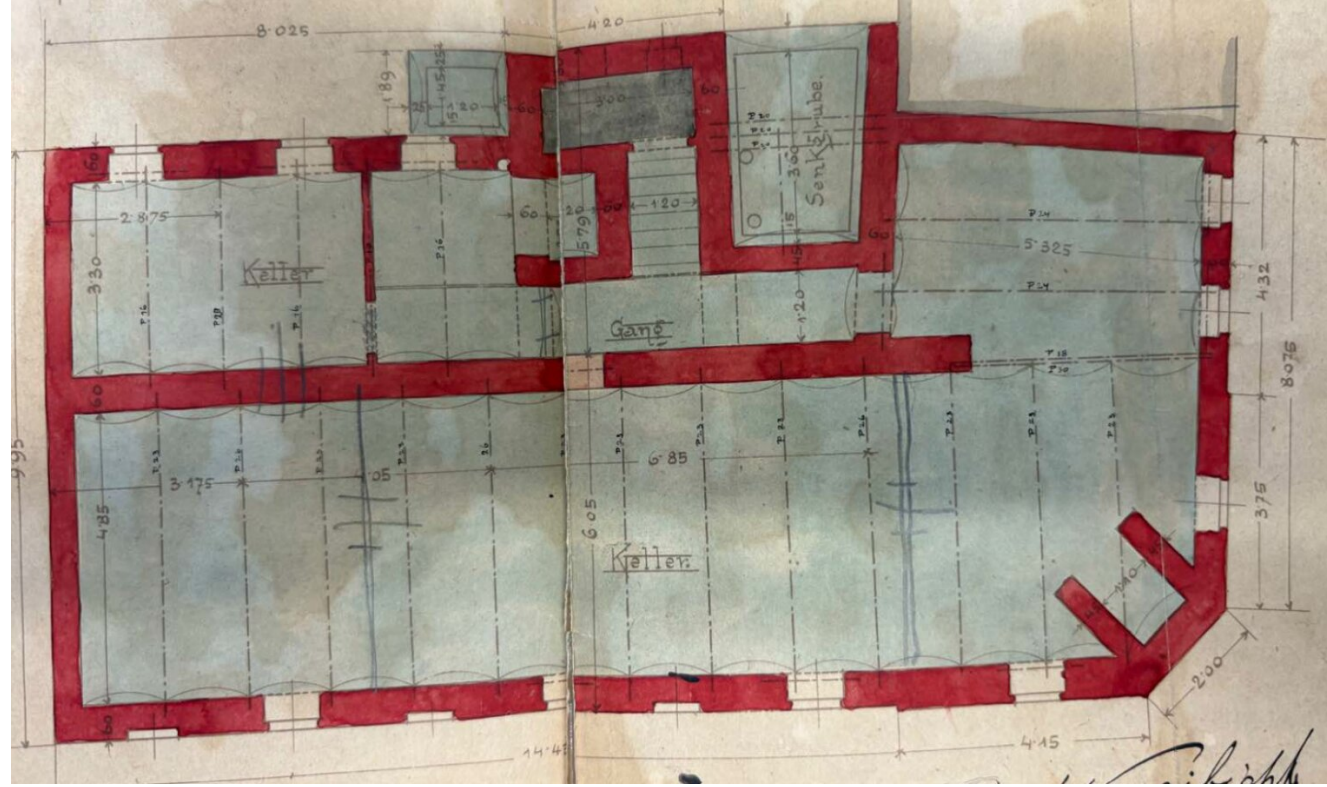
## DACHGESCHOSS

ZUGLEITNE

# KELLER UND FUNDAMENT



*Samml*



*Reicht*

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein interessantes Eckzinshaus in zentraler Lage von Wiener Neustadt. Das im Jahr 1903 errichtete Bestandsobjekt verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 436,96 m<sup>2</sup> und umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten sowie eine straßenseitige Vitrine.

Die Liegenschaft erstreckt sich über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss und wird durch ein Nebengebäude ergänzt. Das Gebäude ist vollunterkellert und verfügt über einen großzügigen Innenhof, der zusätzliches Potential für die zukünftige Nutzung bietet. Ein Lift ist nicht vorhanden.

Die Wohnungsgrößen gliedern sich wie folgt:

- Top 1: ca. 70,61 m<sup>2</sup>
- Top 2: ca. 78,29 m<sup>2</sup>
- Top 3: ca. 69,95 m<sup>2</sup>
- Top 4: ca. 78,58 m<sup>2</sup>
- Top 5: ca. 96,06 m<sup>2</sup>
- Top 6: ca. 43,47 m<sup>2</sup> (im Nebengebäude mit eigenem Zugang)

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen, ebenso im ersten Obergeschoss. Eine weitere Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss. Top 6 ist als eigenständige Einheit im Nebengebäude situiert und verfügt über einen separaten Zugang.

Die Wohnung Top 1 ist derzeit unbefristet vermietet. Der aktuelle Hauptmietzins beträgt € 8,16/m<sup>2</sup>. Mit Ausnahme dieser Einheit wird das Zinshaus bestandsfrei übergeben, wodurch dem Erwerber umfassende Gestaltungsmöglichkeiten für Sanierung, Vermietung oder Weiterentwicklung offenstehen.

Eine Vitrine wird derzeit der SPÖ unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Laut vorliegendem Gutachten ist von Wohnungen der Kategorie A auszugehen. Das Objekt befindet sich insgesamt in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet dadurch attraktives Entwicklungspotential für Investoren und Bestandshalter. Insbesondere der teilweise ausgebaute Dachboden eröffnet zusätzliche Perspektiven für eine zukünftige Erweiterung bzw. Optimierung der Nutzflächen, vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen.

Besonders hervorzuheben ist der attraktive Kaufpreis, welcher einem Faktor von lediglich rund € 686,- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche entspricht. Damit bietet die Liegenschaft eine interessante Einstiegsbasis für Investoren mit Blick auf eine nachhaltige Wertsteigerung.

Gemäß vorliegendem Gutachten wird bei Vollauslastung der fünf verwertbaren Wohneinheiten (ausgenommen Top 5) von einem jährlichen Nettoertrag in Höhe von ca. € 22.045,59 ausgegangen. Top 5 wurde in dieser Berechnung nicht berücksichtigt, da aufgrund des sanierungsbedürftigen Dachstuhls derzeit von einem Rückbau bzw. einer grundlegenden Sanierung dieser Einheit auszugehen ist. Daraus ergibt sich auf Basis des Kaufpreises eine mögliche Bruttoanfangsrendite von rund 7,3 % p.a.

Dieses Zinshaus stellt eine seltene Gelegenheit dar, einen klassischen Altbestand mit Entwicklungspotential, großzügigem Innenhof, weitgehend bestandsfreier Übergabe und attraktiven Renditekennzahlen in zentraler Lage von Wiener Neustadt zu erwerben.

Gerne übermittle ich Ihnen auf Anfrage die aktuelle Zinsliste, eine Studie zum möglichen weiteren Dachgeschossausbau sowie weitere Objektunterlagen. Selbstverständlich stehe ich auch für die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.000m  
Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap