

## Historisches Stadthaus | Hauptplatz | Wr. Neustadt



**Objektnummer: 1157451**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Allerheiligenplatz                       |
| Art:                          | Haus - Stadthaus                         |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 2700 Wiener Neustadt                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 295,83 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 312,84 m <sup>2</sup>                    |
| Gesamtfläche:                 | 821,00 m <sup>2</sup>                    |
| Lagerfläche:                  | 87,08 m <sup>2</sup>                     |
| Verkaufsfläche:               | 85,11 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 7                                        |
| Bäder:                        | 2                                        |
| WC:                           | 5                                        |
| Terrassen:                    | 1                                        |
| Keller:                       | 85,04 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 152,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,82                            |
| Kaufpreis:                    | 790.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 643,97 €                                 |
| USt.:                         | 90,83 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

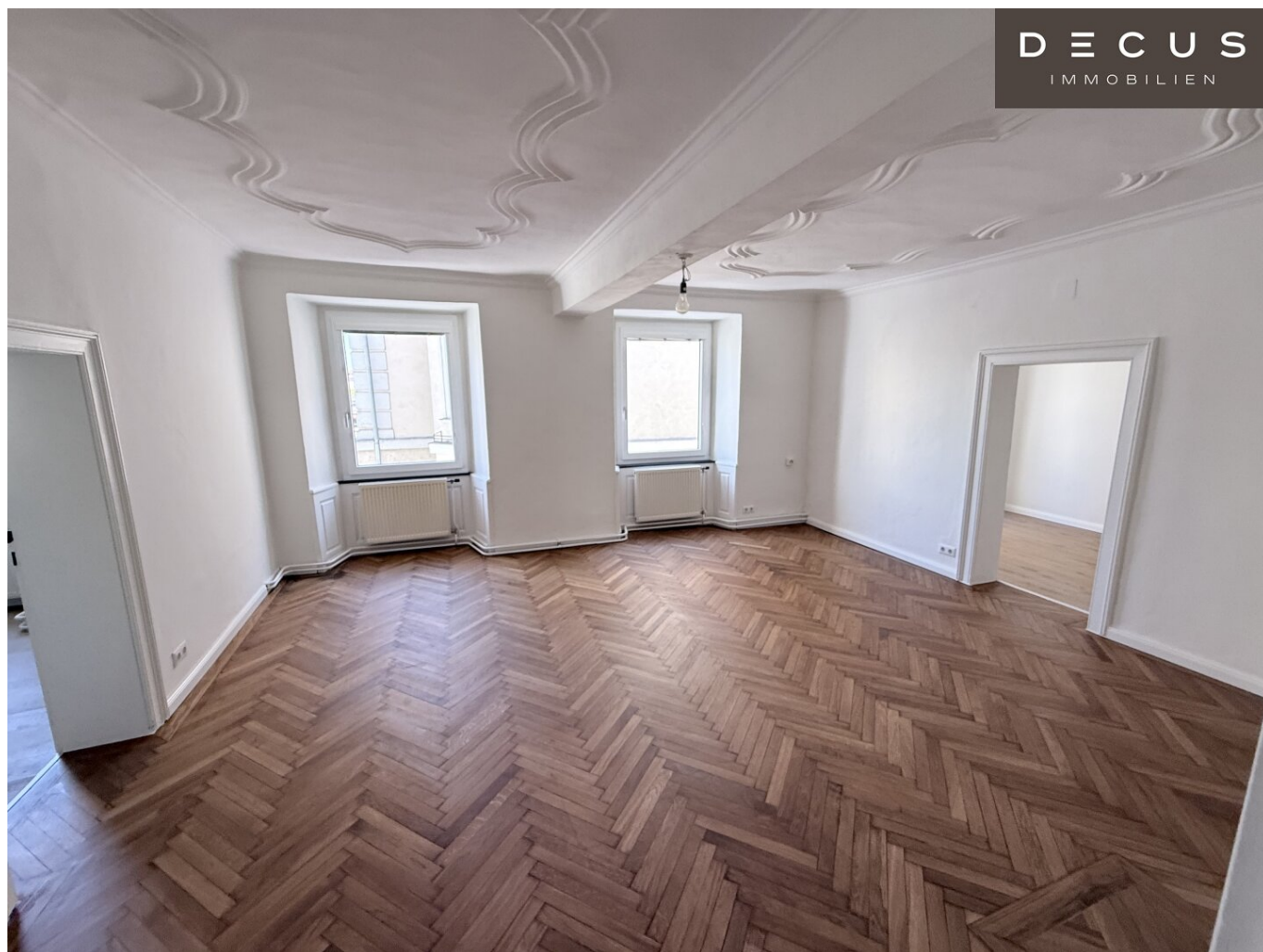




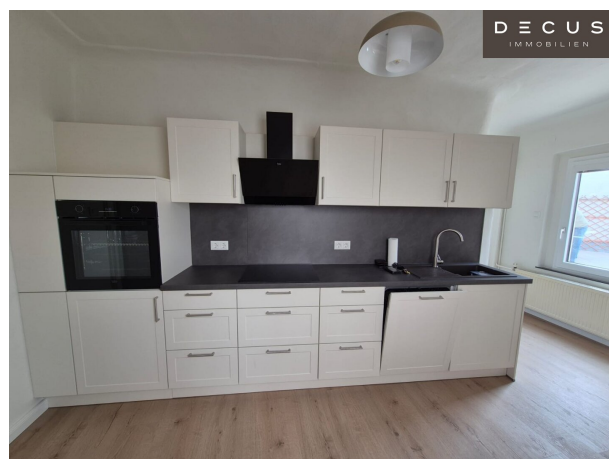


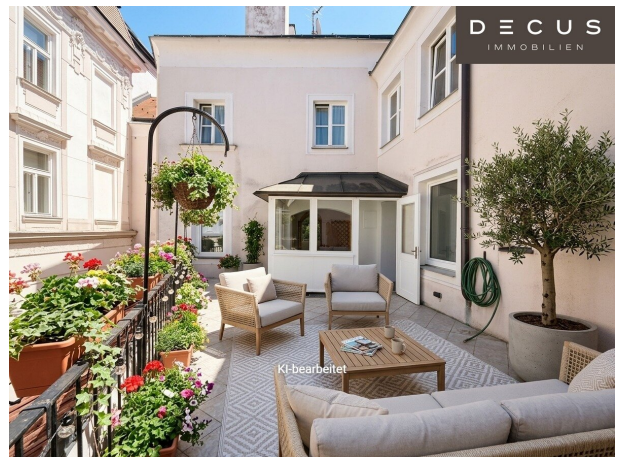




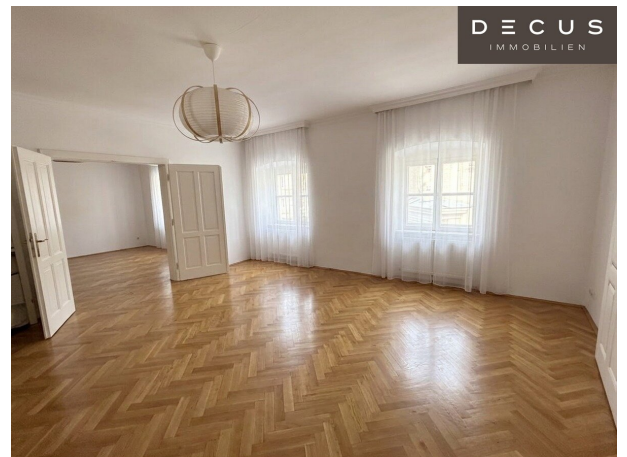






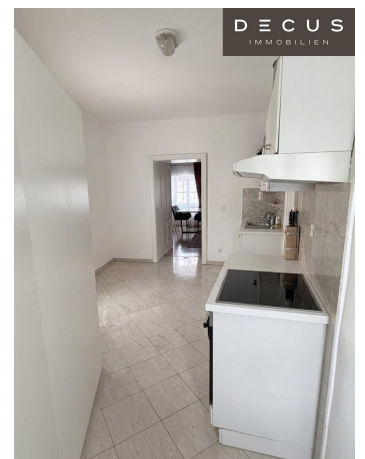
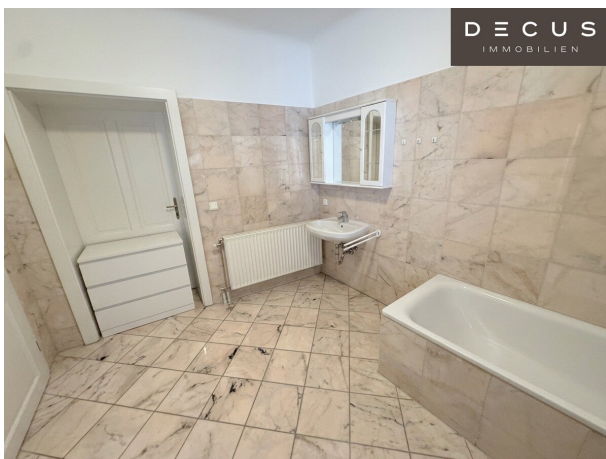
















DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

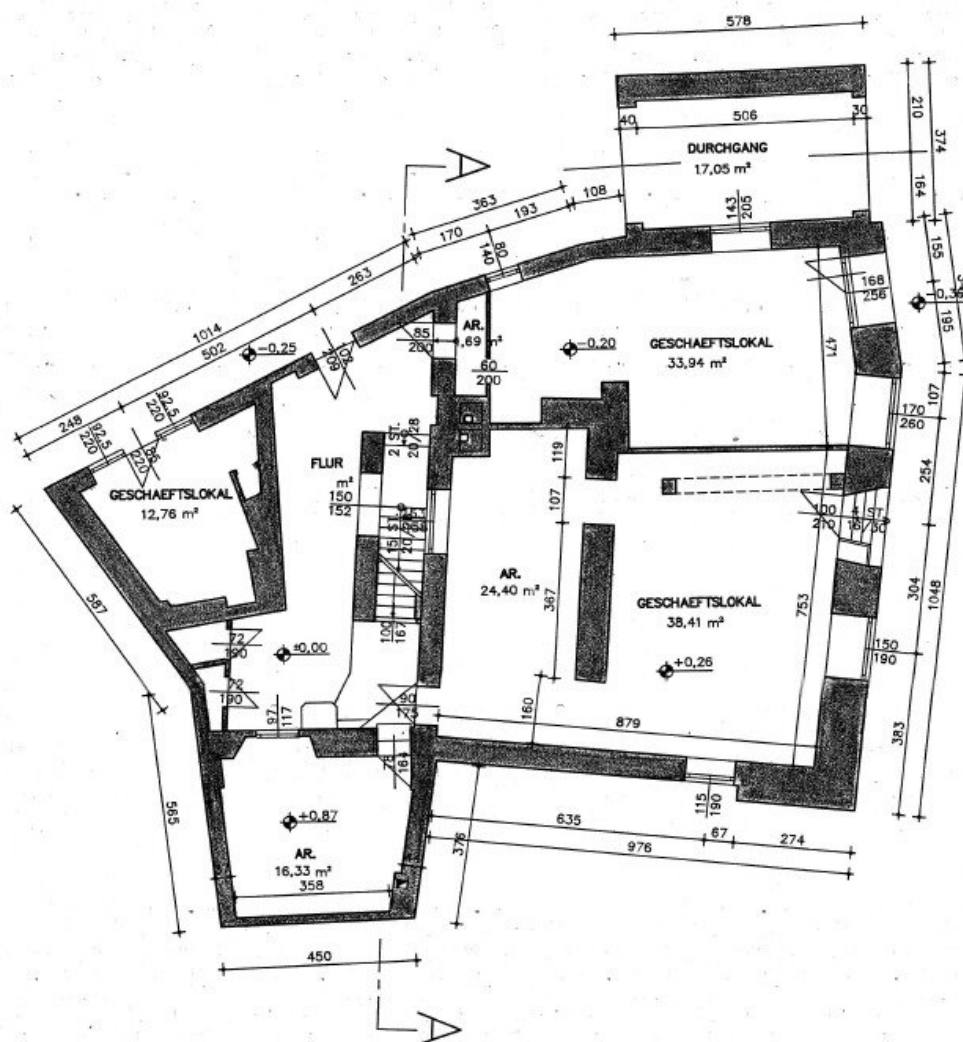


DECUS  
IMMOBILIEN

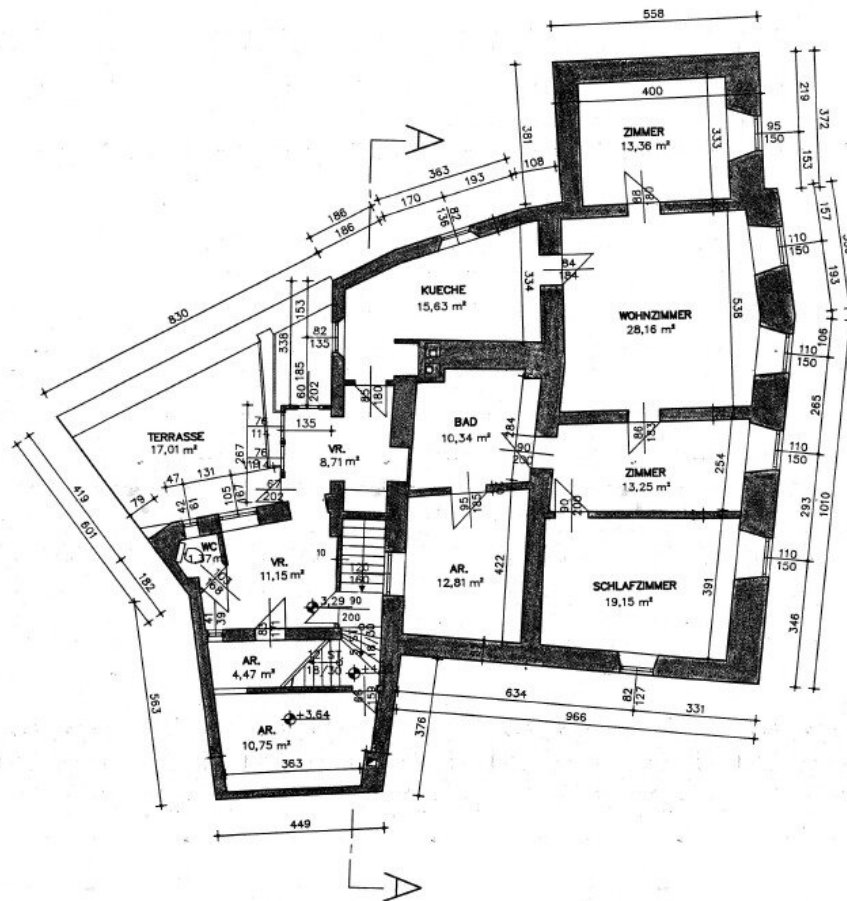




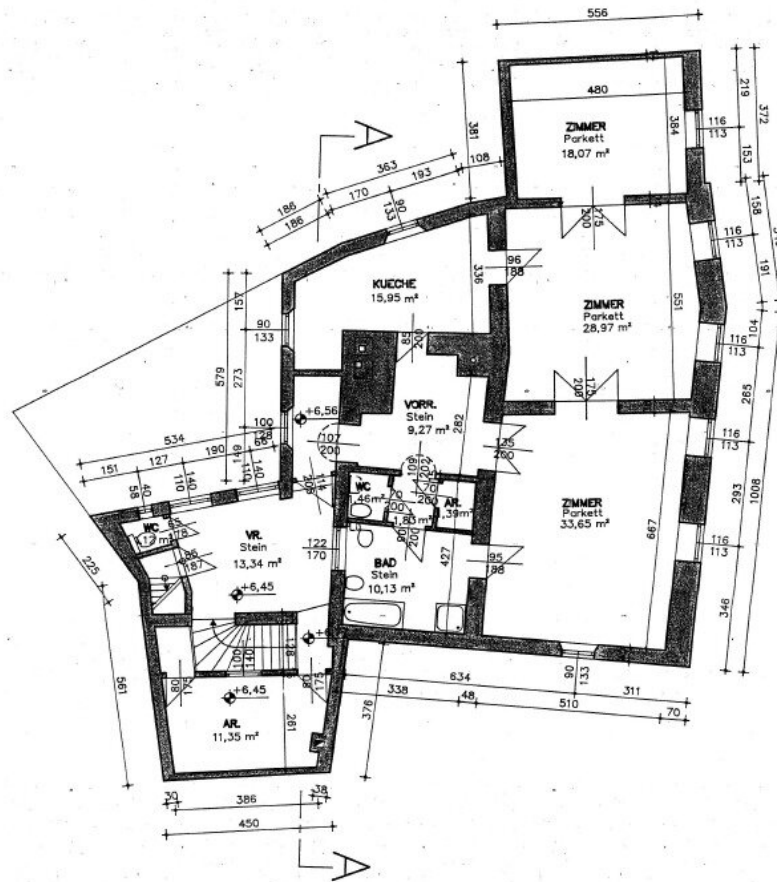








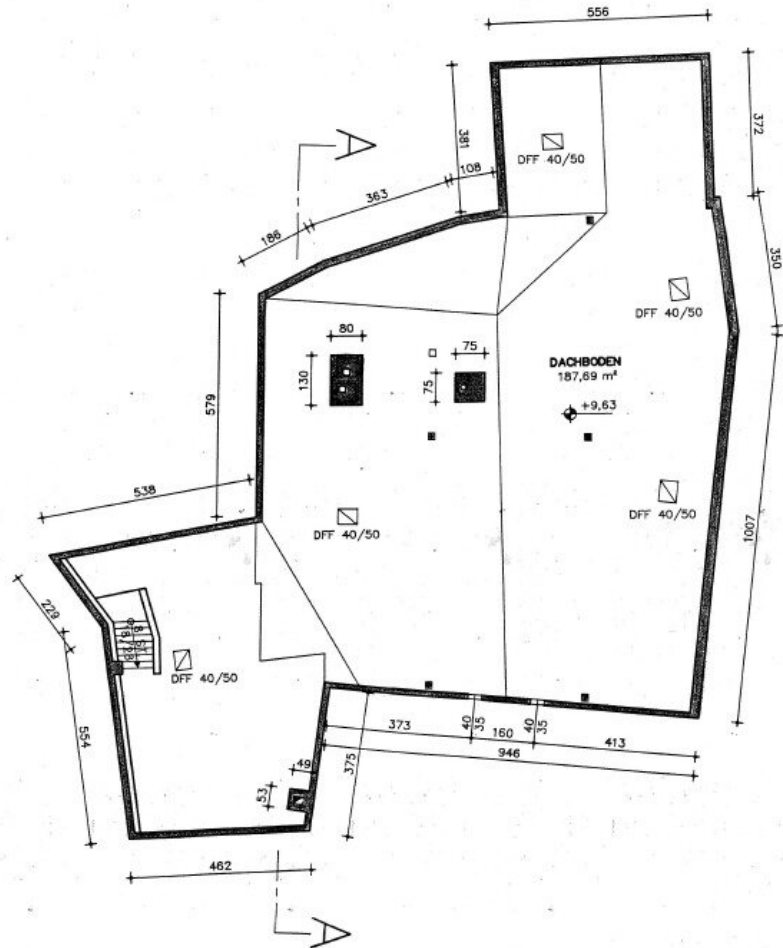
## 2. OBERGESCHOS





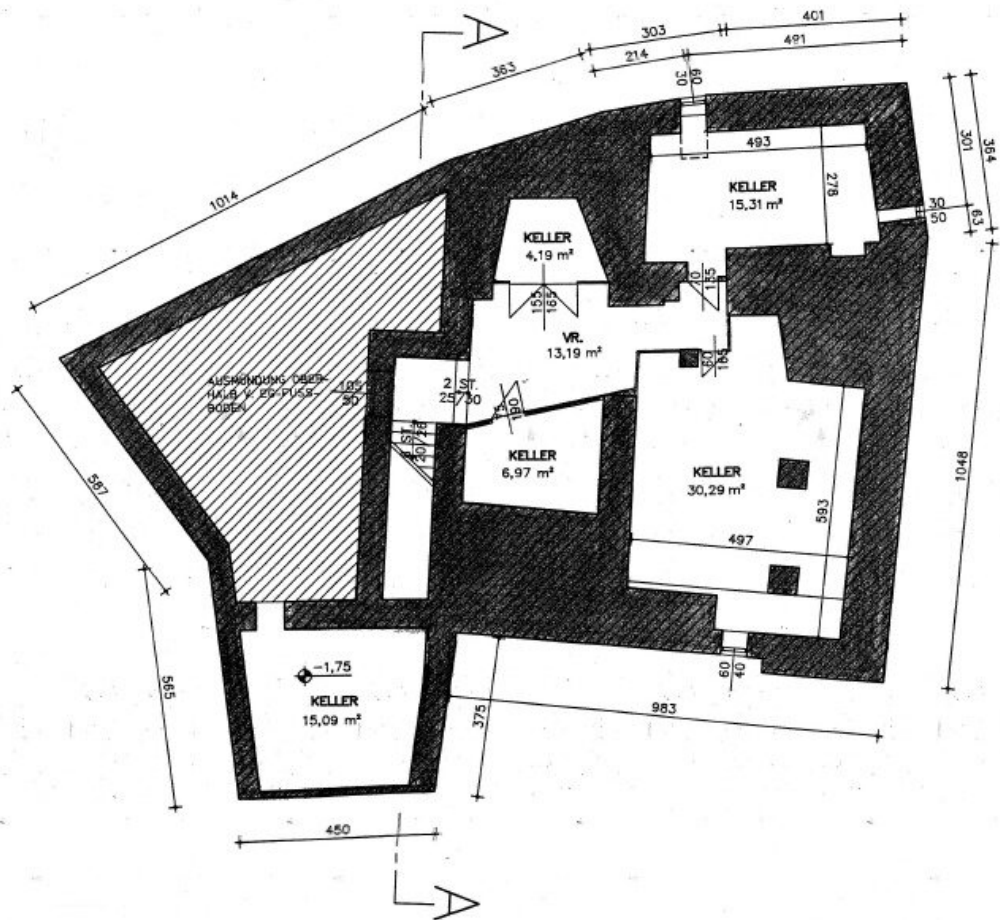
# DACHGESCHOSS

DECUS  
IMMOBILIEN



KELLER

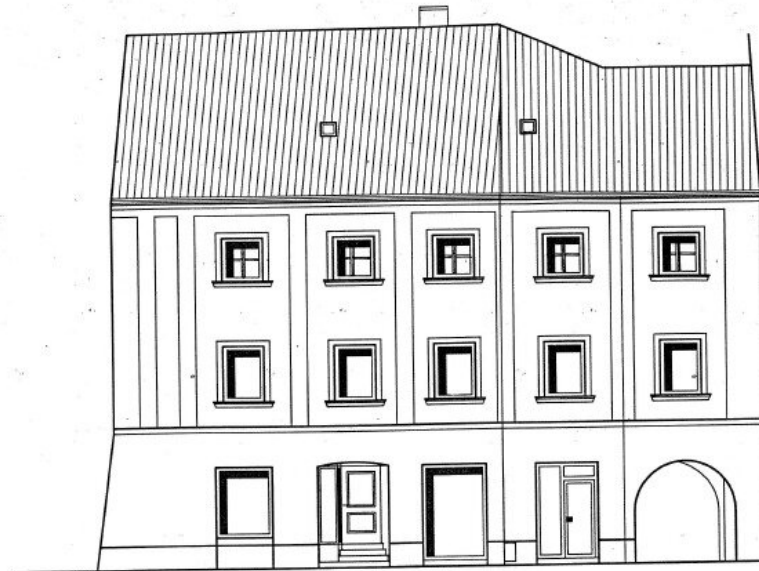
DECUS  
IMMOBILIEN



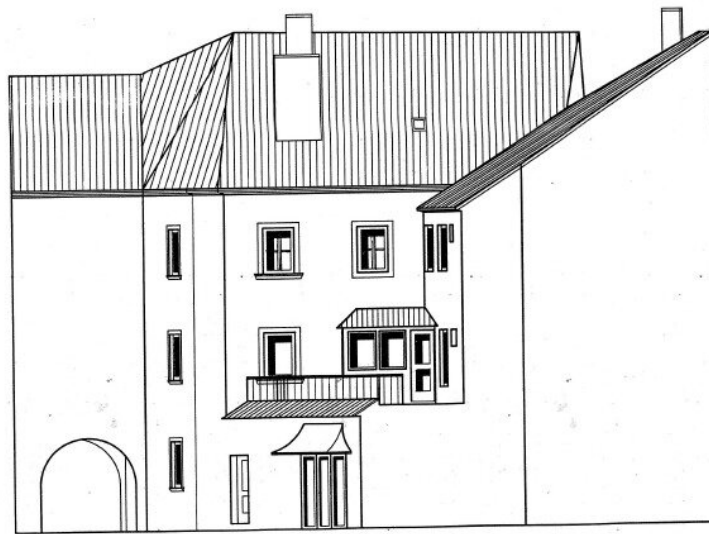


# OSTANSICHT

DECUS  
IMMOBILIEN

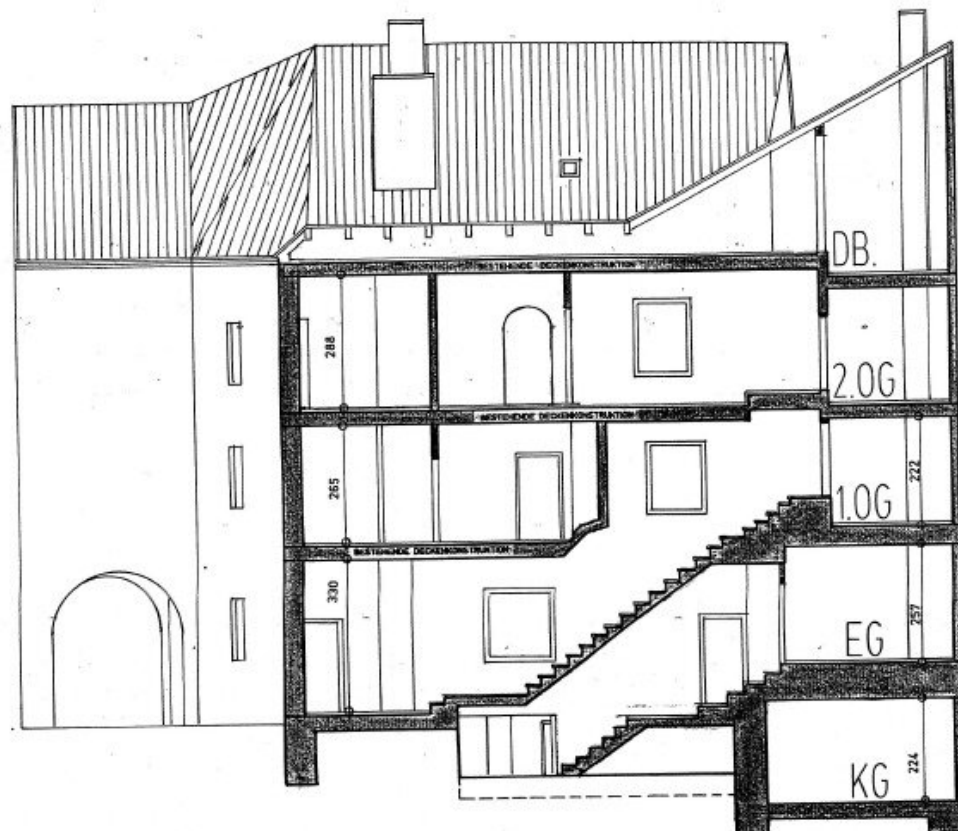


WESTANSICHT



# SCHNITT A-A

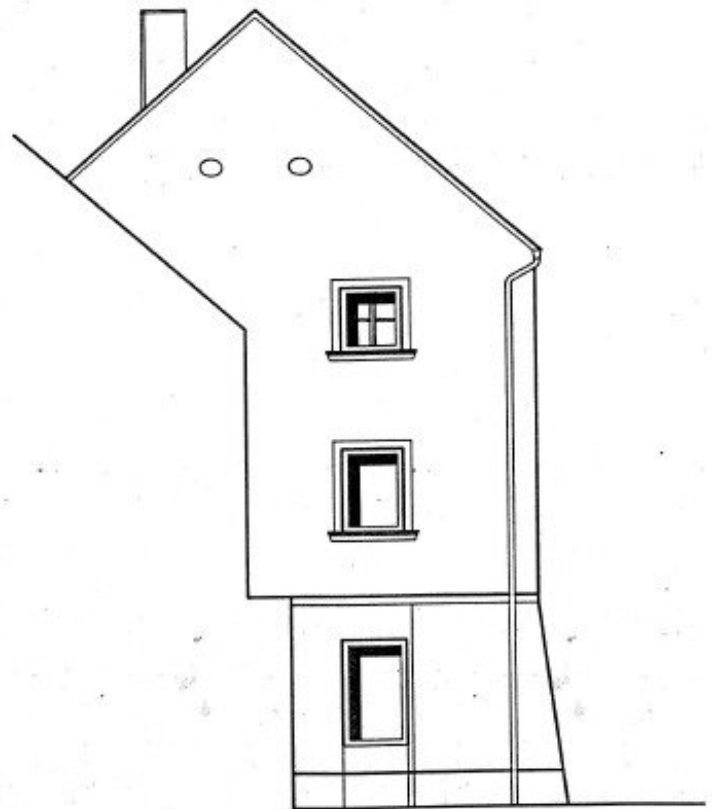
DECUS  
IMMOBILIEN

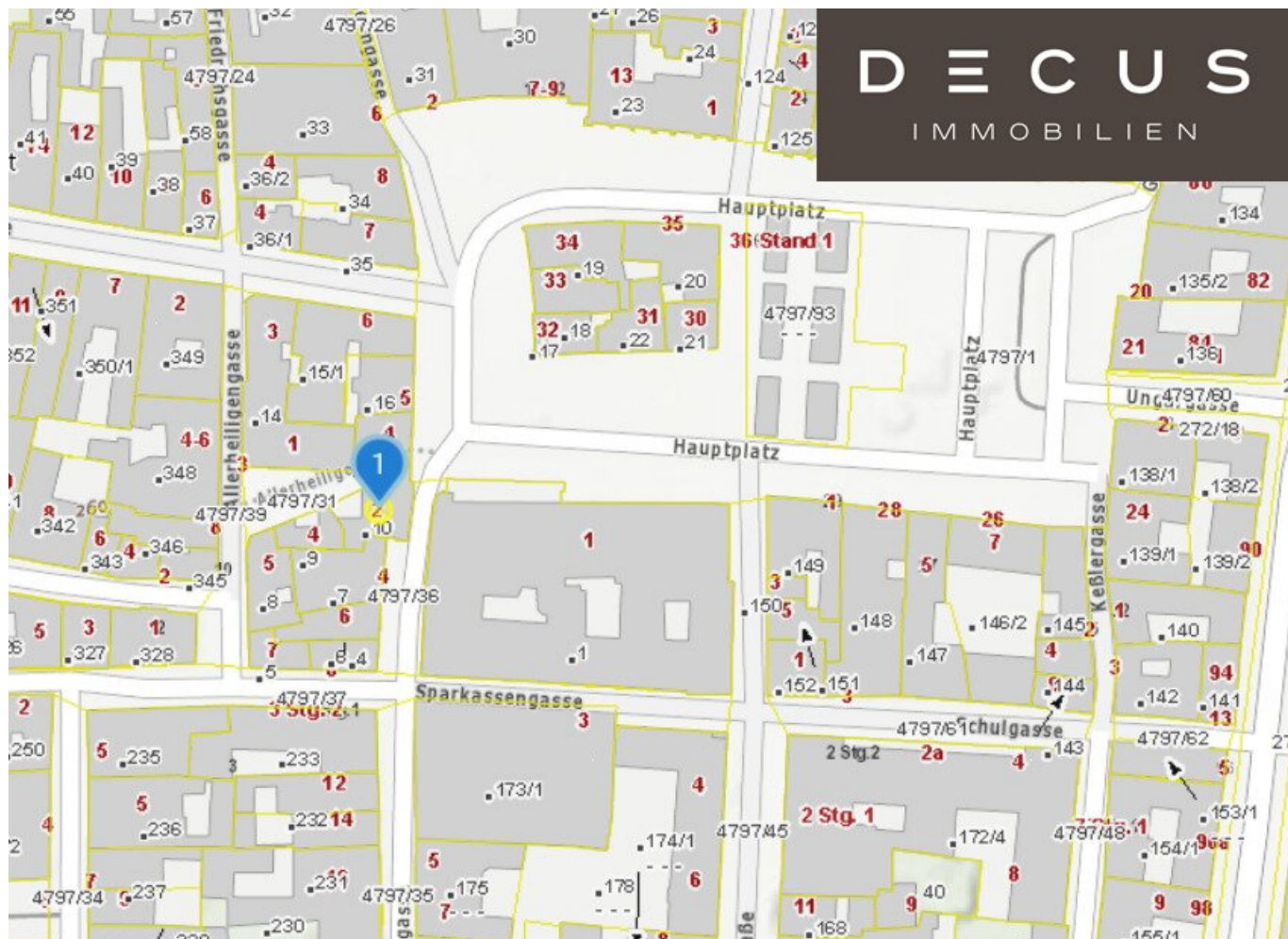




DECUS  
IMMOBILIEN

SÜDANSICHT





# DECUS

IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Bürgerhaus mit Wohn- und Geschäftseinheiten in bester Innenstadtlage

Zwischen Hauptplatz und Allerheiligenplatz, eingebettet in die historische Altstadt von Wiener Neustadt, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Bürgerhaus als seltene Kombination aus urbanem Leben, historischer Architektur und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Zwei großzügige Altbauwohnungen, bis zu drei Geschäftslokale, ein ausbaubares Dachgeschoss sowie der historische Gewölbekeller mit mittelalterlichen Grundmauern machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Investoren, Eigennutzer und Liebhaber historischer Stadthäuser.

Das historische Bürgerhaus steht unter Denkmalschutz und wird in der Denkmalliste des Bundesdenkmalamtes als „**Ehemaliges Rabbinerhaus**“ geführt. Die Liegenschaft zählt damit zu den architektonisch und historisch bedeutenden Altsadthäusern von Wiener Neustadt. Es gibt dazu historische Artikel von Werner Sulzgruber, welche bei den Dokumenten beigelegt sind.

Man erreicht das Haus sowohl über den Hauptplatz Wiener Neustadt als auch über den Allerheiligenplatz. Die Verbindung zwischen Hauptplatz, Brotischgasse und Allerheiligenplatz schafft Sichtbarkeit, Frequenz und eine außergewöhnliche Präsenz im Stadtbild. Der Durchgang, die Schaufenster und Süßwarenautomaten gehören ebenso zum Haus.

## Wohnung 1

### Großzügige Altbauwohnung mit Terrasse

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine großzügige Einheit mit klassischem Altbauarakter. Besonders hervorgehen ist der historische Stuck an den Decken.

Die stilvollen Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten — von repräsentativem Wohnen bis hin zu Büro- oder Praxisflächen.

Straßenseitige Räume Richtung Hauptplatz sorgen für ein eindrucksvolles Altsadtambiente mit schöner Belichtung. Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit Blick Richtung Allerheiligenplatz.

Die Wohnung wurde 2025 generalsaniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Wohnung seht zur Zeit leer.

**Raumhöhe: 3,0 m**

**Verbaute Fläche 1. OG: 214 m<sup>2</sup>**

**Betriebskosten: 338,82 zzgl. USt.**

## **Flächenaufstellung Wohnung 1**

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Zimmer

Zimmer

Küche

Bad

Vorraum

Vorraum

Abstellraum

Abstellraum

Abstellraum

WC

Terrasse

**Wohnnutzfläche ohne Terrasse: ca. 149,15 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche inkl. Terrasse: ca. 166,16 m<sup>2</sup>**

## **Wohnung 2**

### **Klassische Stadtwohnung mit historischem Charakter**

Das zweite Obergeschoss beherbergt eine großzügige Altbauwohnung mit klassischer Raumstruktur und besonderer Innenstadtatmosphäre. Die Wohnung ist **derzeit bis 06/2028 vermietet**.

Die Einheit überzeugt durch ihre Großzügigkeit, die historischen Raumproportionen sowie den unverwechselbaren Charakter eines traditionellen Bürgerhauses.

Die Ausrichtung Richtung Hauptplatz verleiht den Räumen eine elegante urbane Stimmung und klassischen Innenstadtkarakter.

**Raumhöhe: 3,2 m**

**Verbaute Fläche 2. OG: 210 m<sup>2</sup>**

**Betriebskosten: 305,15 zzgl. USt.**

**Miete: 990 EUR/Monat inkl. BK und USt.**



## **Flächenaufstellung Wohnung 2**

Zimmer

Zimmer

Zimmer

Küche

Vorraum

Vorraum / Stiege

Bad

WC

WC

Abstellraum

Abstellraum

Abstellraum

**Gesamtnutzfläche 2. Obergeschoss: ca. 146,68 m<sup>2</sup>**

## **Gewerbeflächen**

### **Frequenzlage zwischen Hauptplatz und Allerheiligenplatz**

Die Geschäftseinheiten im Erdgeschoss profitieren von ihrer ausgezeichneten Sichtbarkeit und der besonderen Durchgangssituation zwischen Hauptplatz, Brotischgasse und Allerheiligenplatz.

Die charmante Altstadtatmosphäre mit Cafés, Schanigärten und gewachsenen Geschäftsstrukturen schafft ein attraktives Umfeld für verschiedenste Nutzungen — von Boutique und Schauraum bis hin zu Praxis-, Galerie- oder Dienstleistungskonzepten.

**Raumhöhe EG: 3,20 m**

**Verbaute Fläche EG: 231 m<sup>2</sup>**

**Betriebskosten: 254,33 zzgl. USt.**

**Miete: 1.731,52 inkl BK und USt.**

### **Flächenaufstellung Erdgeschoss**

Geschäftslokal

Geschäftslokal

Geschäftslokal

Durchgang

Flur

Abstellraum

Abstellraum

Abstellraum

WC

**Gesamtnutzfläche Erdgeschoss: ca. 162,56 m<sup>2</sup>**

Die historische Durchhaus-Situation verleiht den Flächen einen besonderen Charakter und eine außergewöhnliche Präsenz im Stadtbild.

Die Mietzinsliste kann auf Anfrage jederzeit zur Verfügung gestellt werden.



## Keller

Ein besonderes Juwel der Liegenschaft ist der historische Gewölbekeller mit nachgewiesenen mittelalterlichen Grundmauern und einer beeindruckenden Raumhöhe von rund 3,4 Metern. Dieser außergewöhnliche Bereich verleiht dem Bürgerhaus eine unverwechselbare historische Identität und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von einem exklusiven Weinkeller über eine stilvolle Vinothek bis hin zu einem repräsentativen Veranstaltungs- oder Ausstellungsraum.

**Raumhöhe Keller: 3,4 m**

**Verbaute Fläche Keller: 166 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche Ca. 85,04 m<sup>2</sup>**

## Dachgeschoss-Potenzial

### Seltene Ausbaureserve in der Altstadt

Ein besonderes Entwicklungspotenzial bietet das unausgebaute Dachgeschoss mit rund:

**Nutzfläche: ca. 187 m<sup>2</sup>**

Vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen eröffnet sich hier eine seltene Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Wohn- oder Nutzflächen innerhalb der historischen Altstadt von Wiener Neustadt.

## Durchgang/Passage

Schaufenster vermietet

Süßwaren-Automat vermietet

Leuchtschild am Durchgang vermietet

## Zusammenfassung

Eine Liegenschaft mit Geschichte, Charakter und nachhaltigem Wert – mitten im Herzen der Stadt.

Das Bürgerhaus am Hauptplatz / Allerheiligenplatz verbindet Geschichte, Urbanität und Entwicklungspotenzial in außergewöhnlicher Weise.

Die Kombination aus Geschäftslokalen, großzügigen Altbauwohnungen und ausbaubarem Dachgeschoss macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit für Investoren, Eigennutzer oder Liebhaber historischer Stadthäuser.

Verbaute Flächen (lt. Sachverständigenguten Rehberger/Wintersberger, 1996)

**Keller: 166 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 3,40 m**

**EG: 231 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 3,30 m**

**1. OG: 214 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 3,00 m**

**2. OG: 210 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 3,20 m**

**(Rohdachboden: 187 m<sup>2</sup>)**

**Summe verbaute Fläche: 821 m<sup>2</sup> ohne Rohdachboden**

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 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 <1.250m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

Universität <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap