Historisches Stadthaus |Hauptplatz | Wr. Neustadt



Objektnummer: 1157451

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

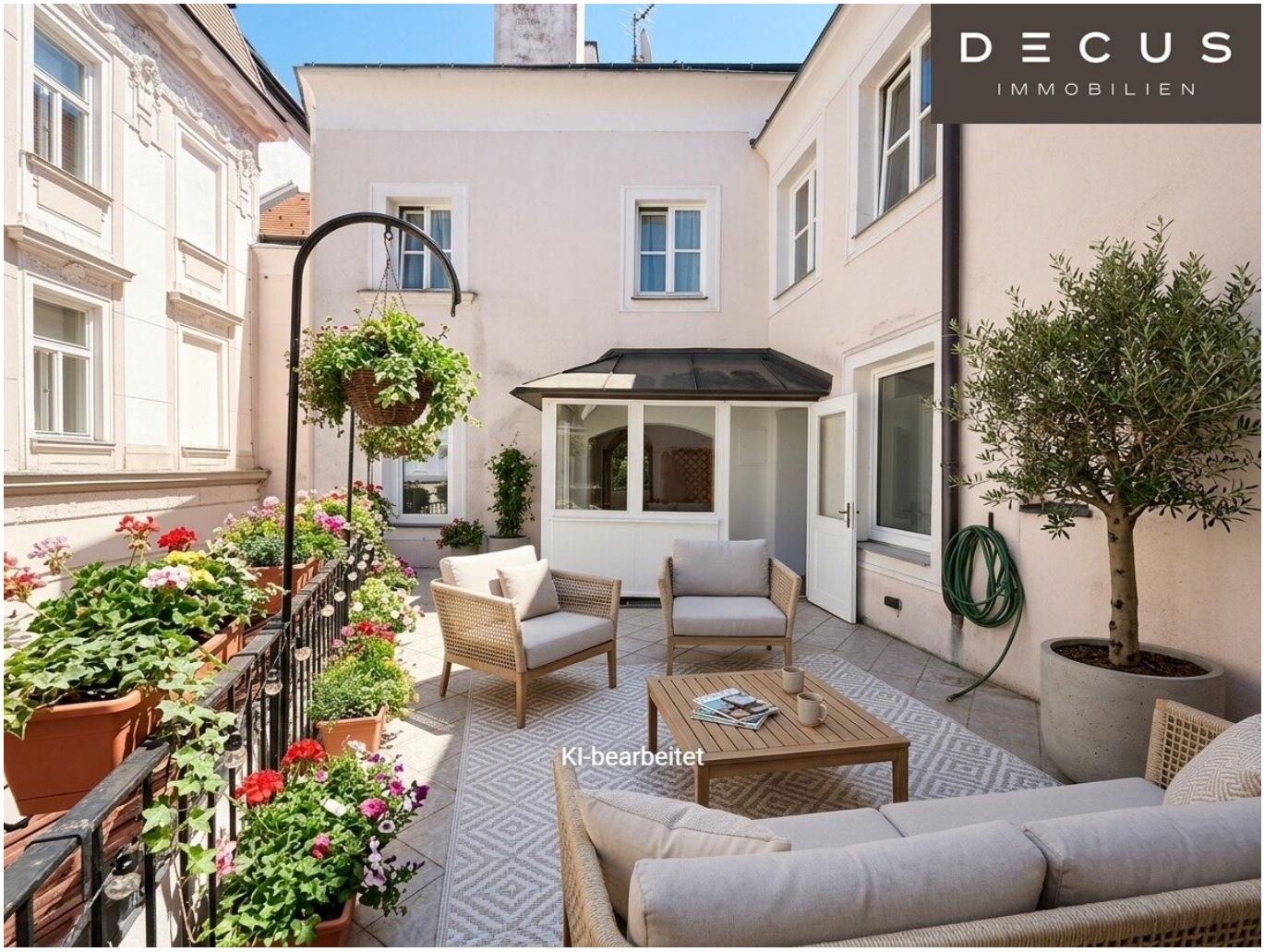
Adresse	Allerheiligenplatz
Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	295,83 m²
Nutzfläche:	312,84 m²
Gesamtfläche:	821,00 m²
Lagerfläche:	87,08 m²
Verkaufsfläche:	85,11 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	5
Terrassen:	1
Keller:	85,04 m²
Heizwärmebedarf:	E 152,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	790.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.670,45 €
Betriebskosten:	643,97 €
USt.:	90,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner




DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN

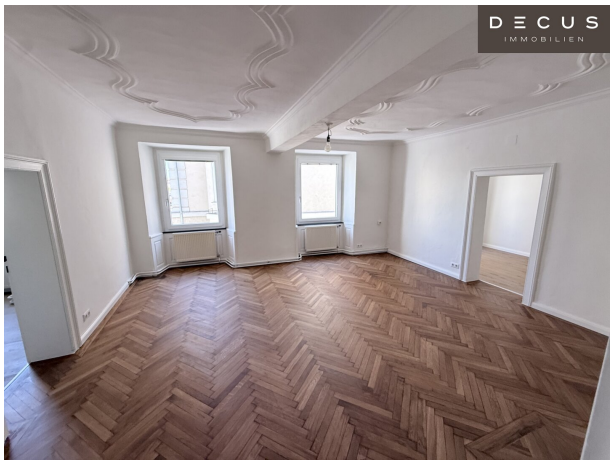

DECUS
IMMOBILIEN


3






WOHNDEKORATION BLÜMEL
WHETSCHKA






DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

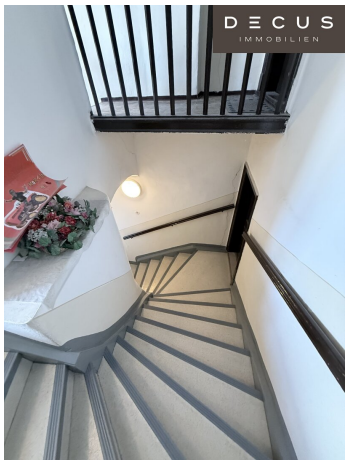

DECUS
IMMOBILIEN







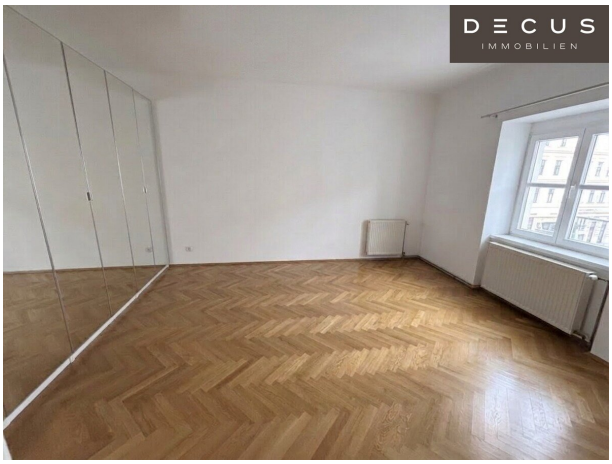

DECUS
IMMOBILIEN
KI generierter Einrichtungsvorschlag


DECUS
IMMOBILIEN

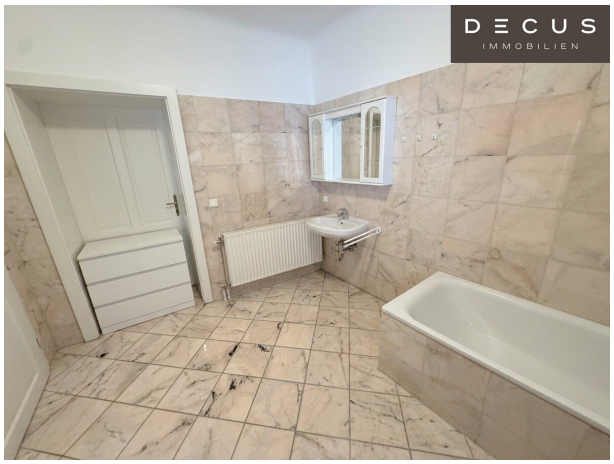

DECUS
IMMOBILIEN

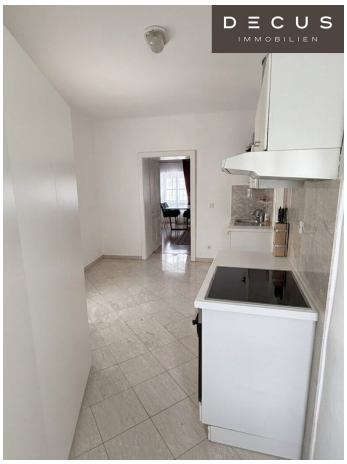







DECUS
IMMOBILIEN

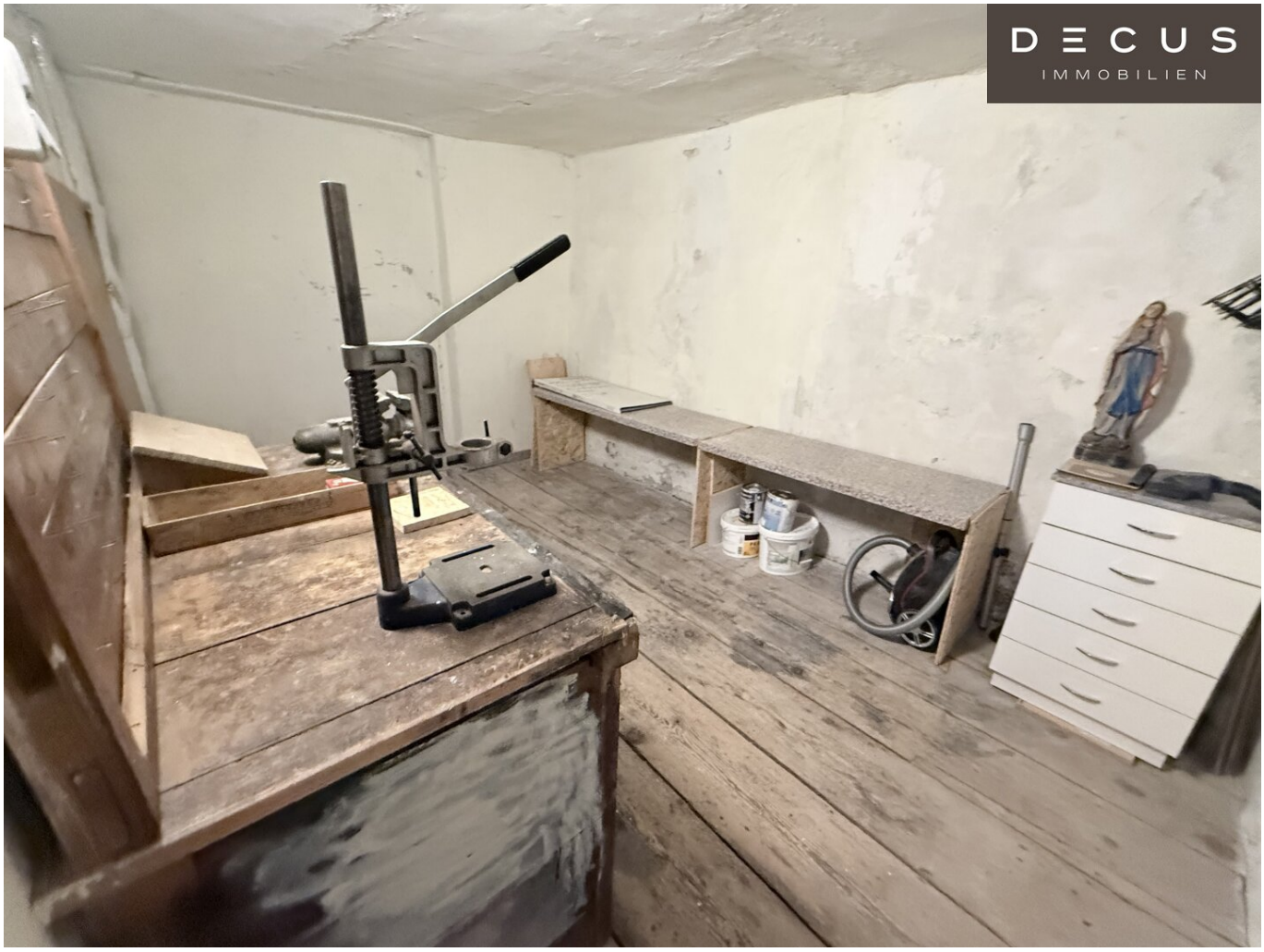

DECUS
IMMOBILIEN

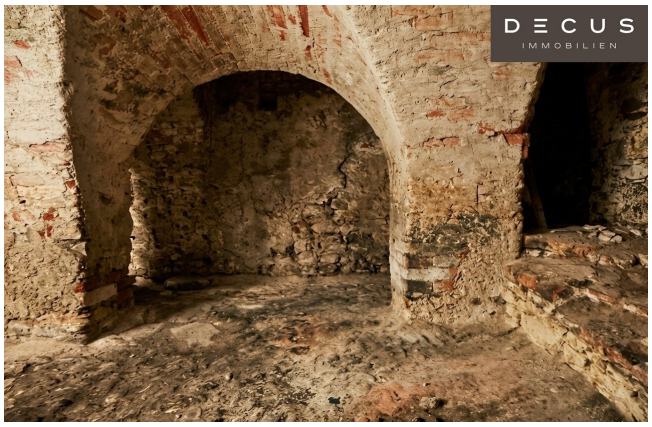

DECUS
IMMOBILIEN








DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

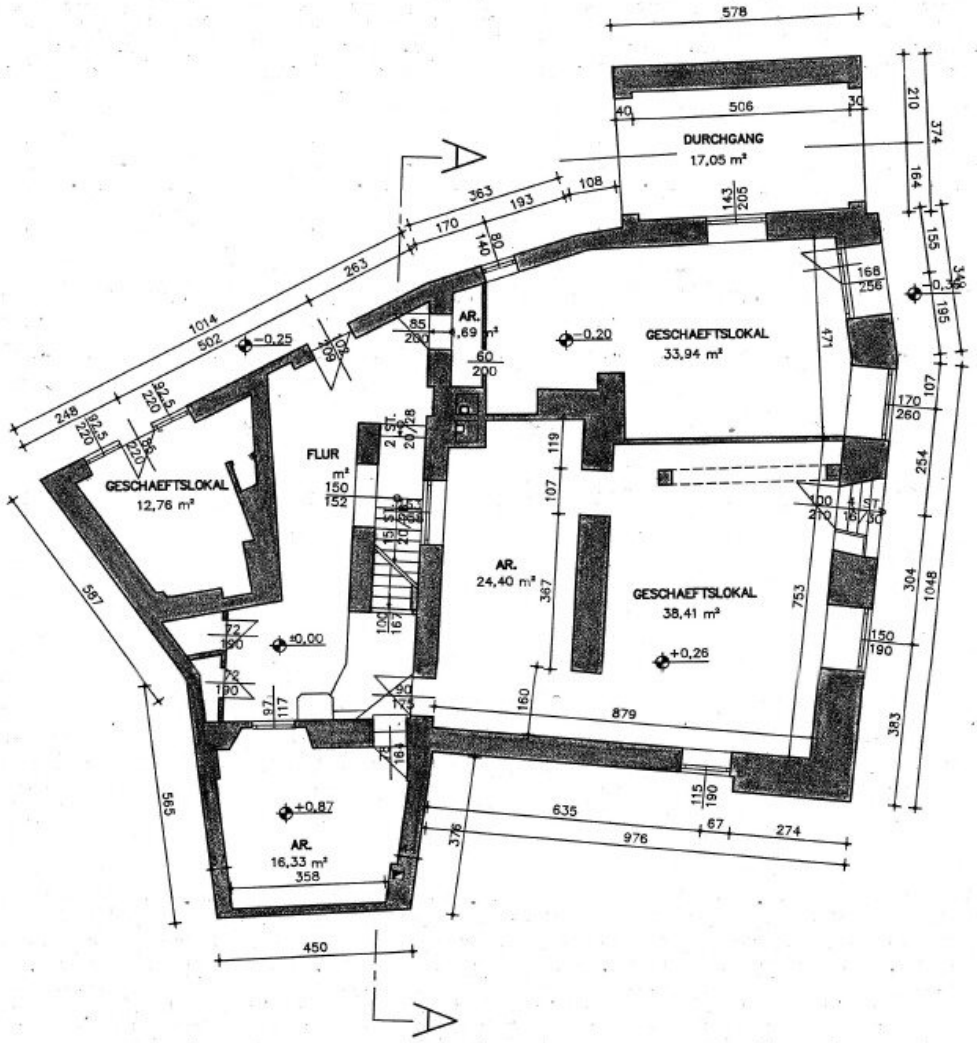

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

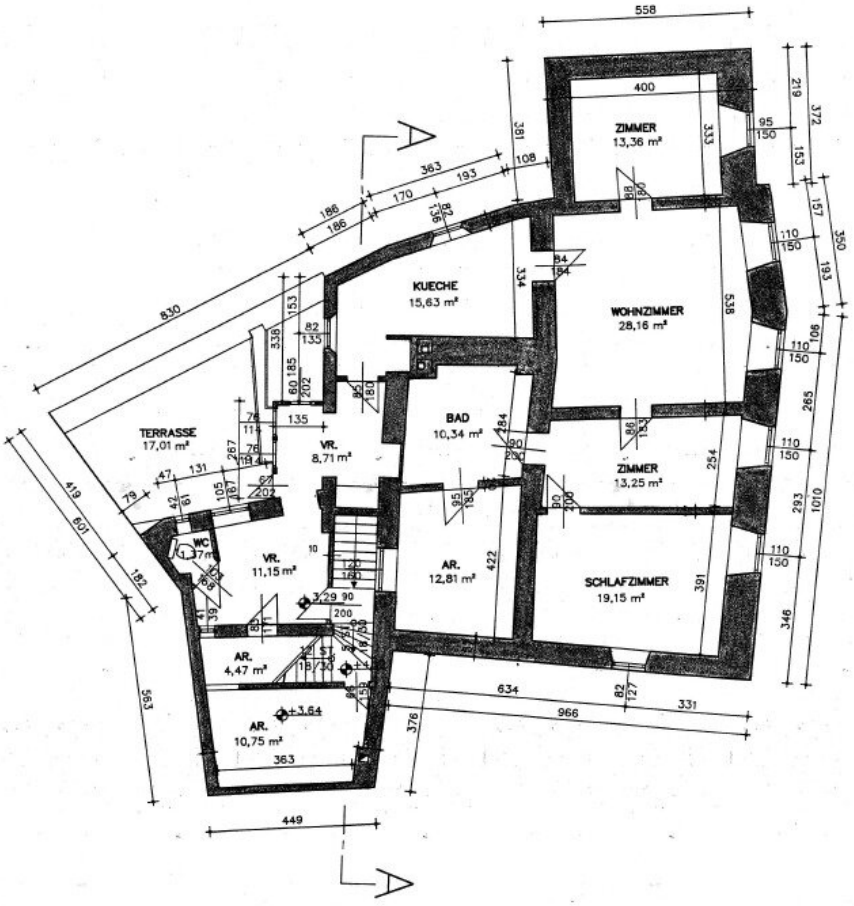
DECUS
IMMOBILIEN

ERDGESCHOSS



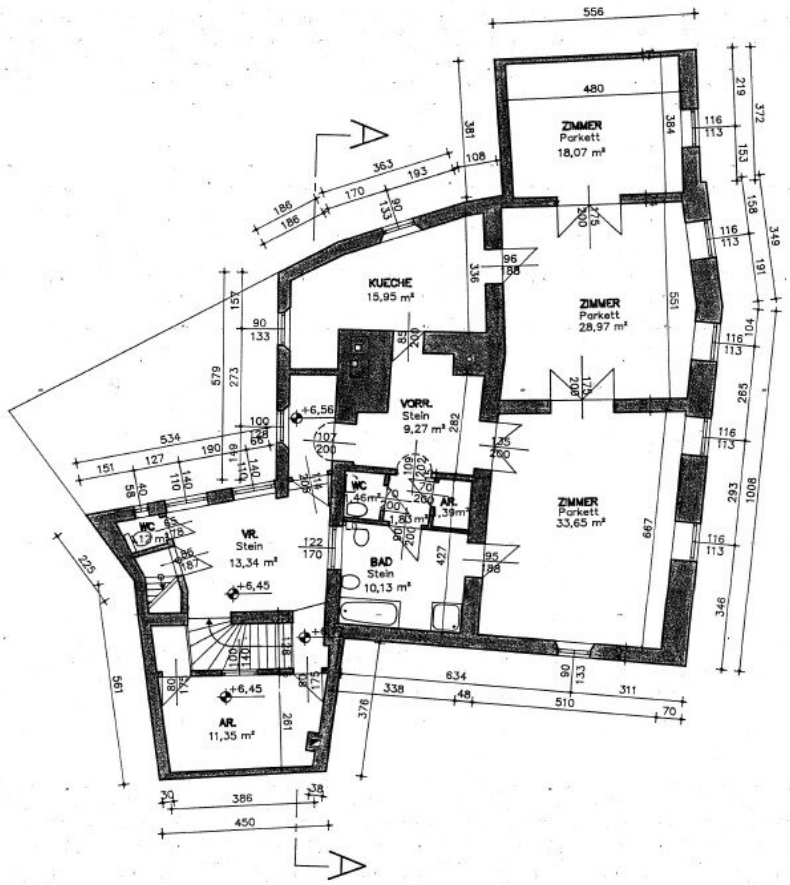
DECUS
IMMOBILIEN

1. OBERGESCHOSS



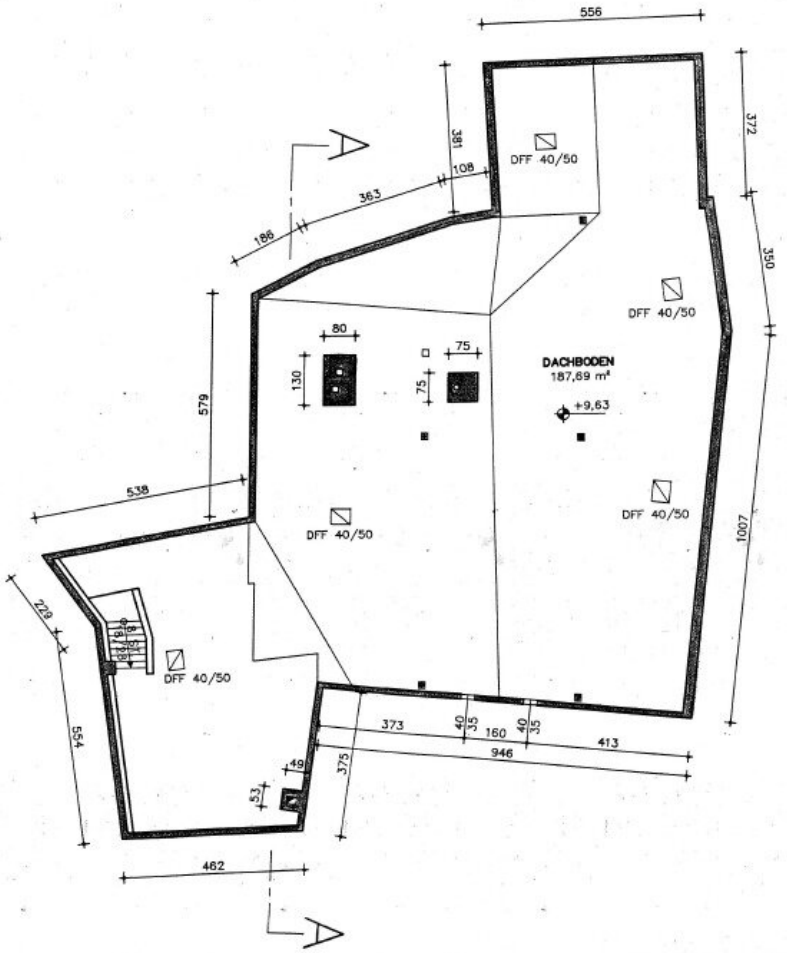
DECUS
IMMOBILIEN

2. OBERGESCHOS



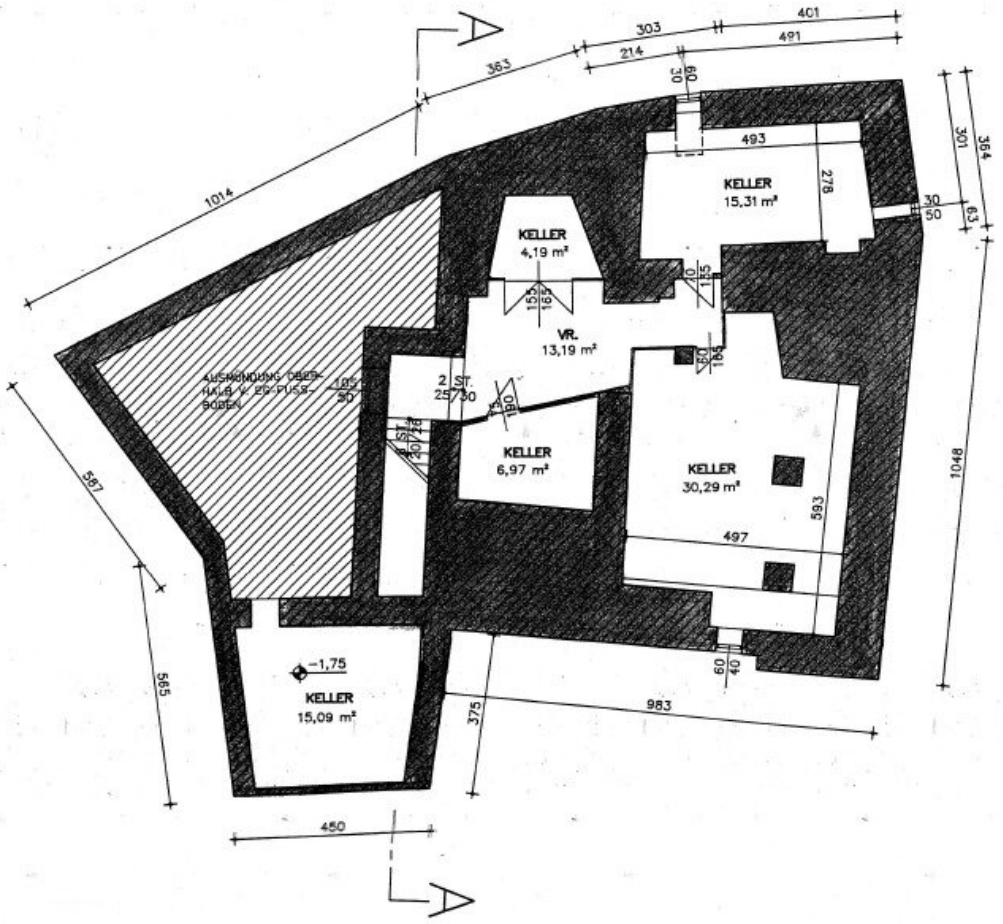
DECUS
IMMOBILIEN

DACHGESCHOSS



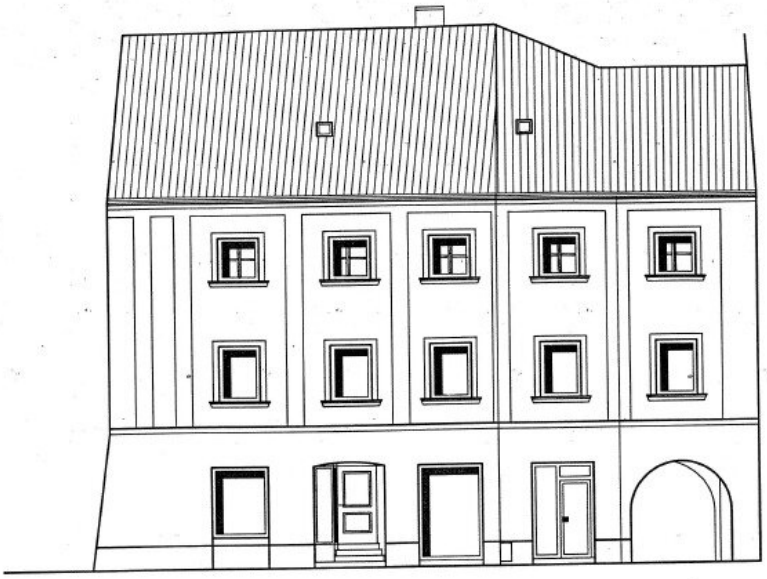
KELLER

DECUS
IMMOBILIEN



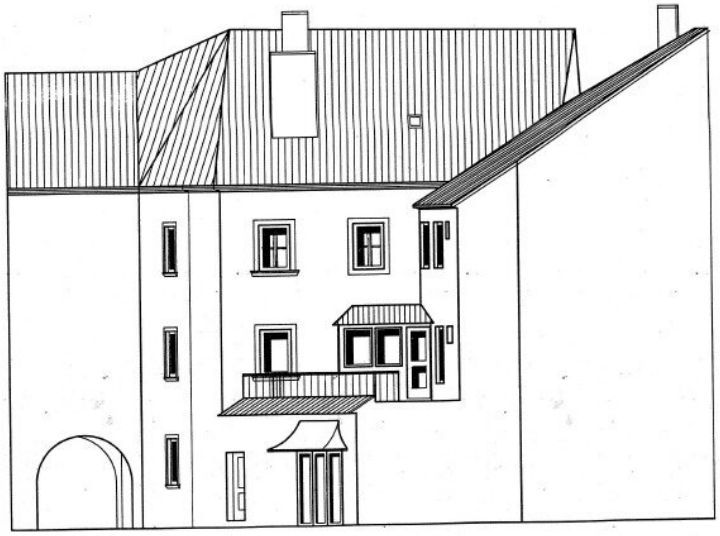
OSTANSICHT

DECUS
IMMOBILIEN



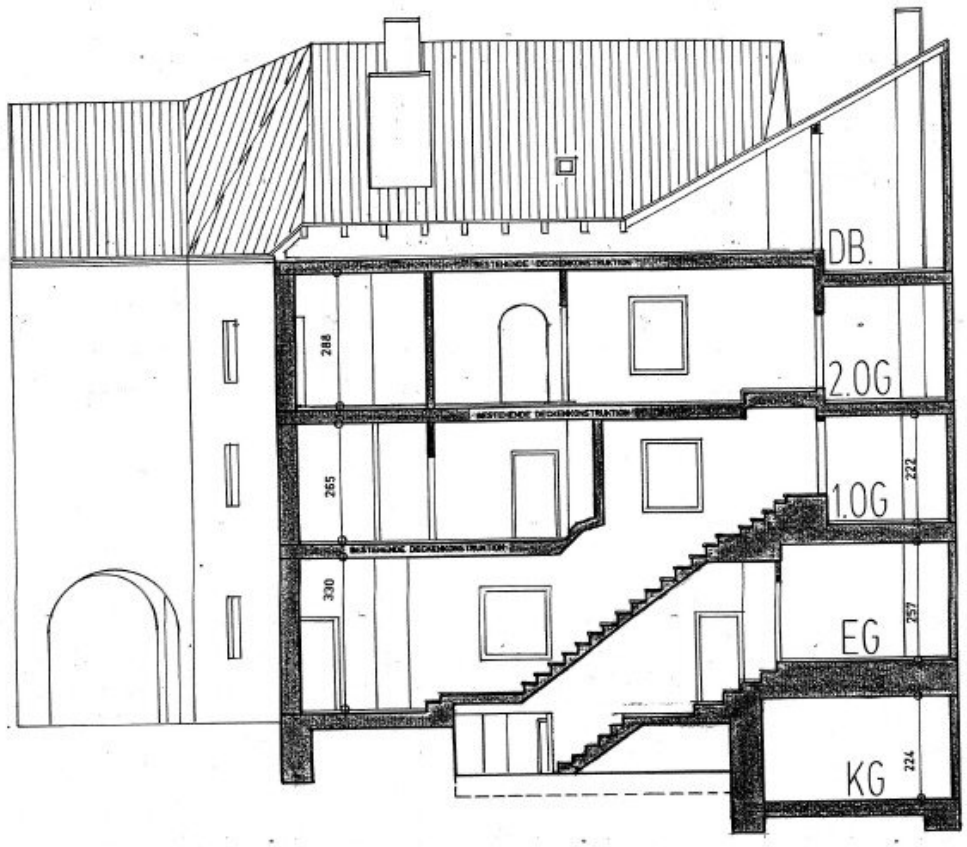
DECUS
IMMOBILIEN

WESTANSICHT



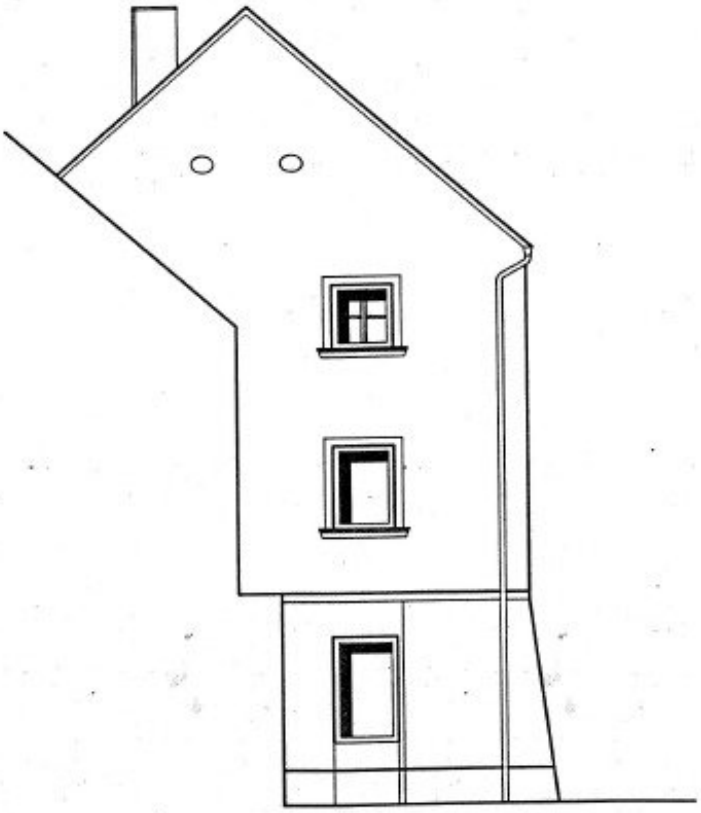
DECUS
IMMOBILIEN

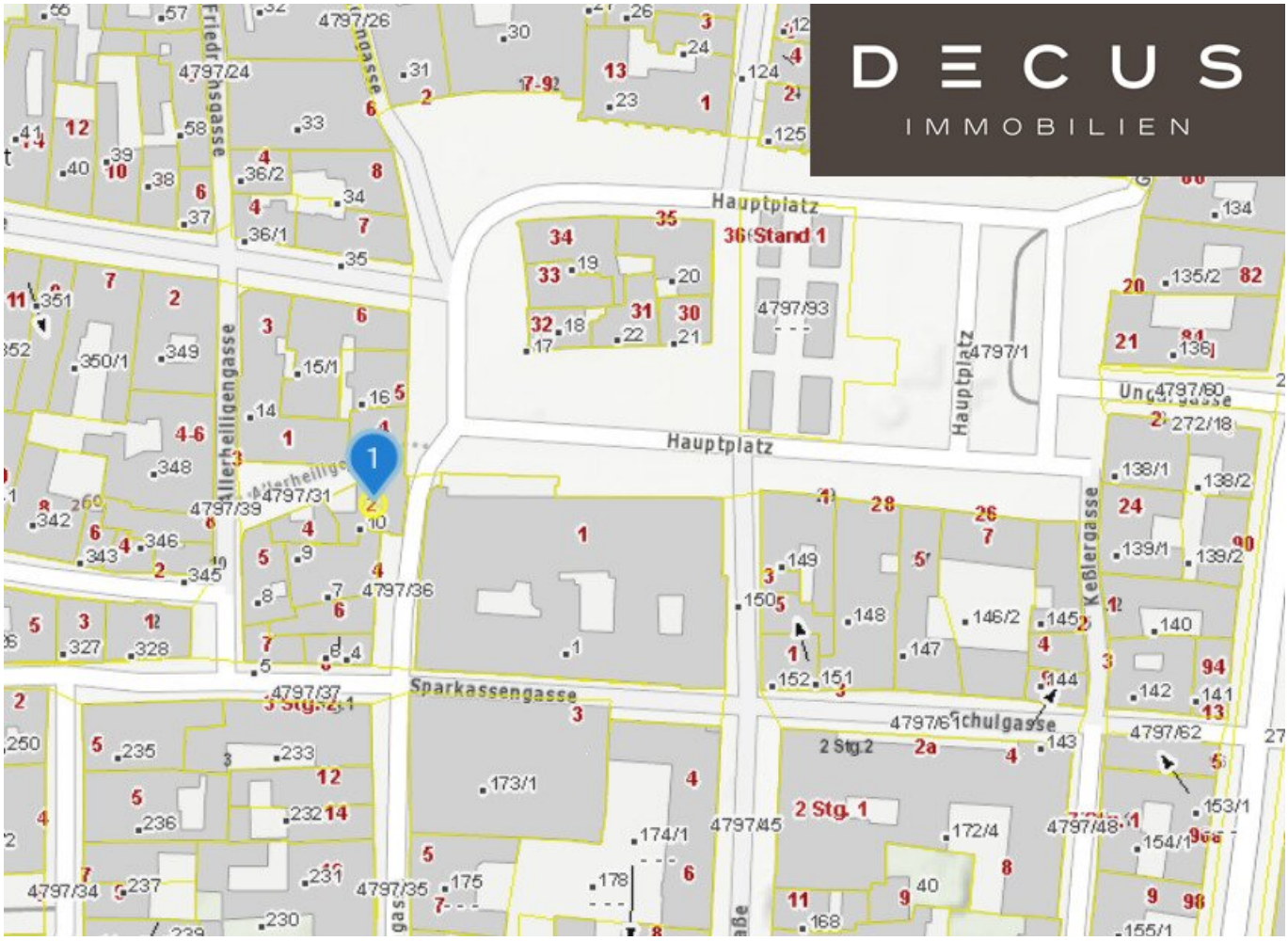
SCHNITT A-A



DECUS
IMMOBILIEN

SÜDANSICH




DECUS
IMMOBILIEN
Hauptplatz
Sparkassengasse
Schulgasse
Keßlergasse
Friedhofsgasse
Allerheiligengasse
Hauptplatz
4797/26
4797/24
4797/93
4797/1
4797/60
4797/31
4797/39
4797/36
4797/37
4797/61
4797/62
4797/45
4797/48
4797/34
4797/35
2 Stg. 1
2 Stg. 2
1


DECUS
IMMOBILIEN
4797/26
4797/24
30
24
13
23
31
7-9
6
33
58
39
8
4
38/2
34
6
37
4
38/1
7
35
34
35
36 Stand 1
19
33
20
18
31
30
32
22
21
4797/93
4797/1
17
2
6
3
349
15/1
16
5
14
4-6
1
4
3
348
1
4797/31
4797/39
10
4
346
9
5
2
345
8
7
4
4797/36
1
6
328
8
7
6
5
8
4797/37
3 Stg.
4
2
3
1
4
28
26
7
149
3
150
5
151
148
147
146/2
145
1
152
3
5
2
4
144
3
140
1
2
3
20
21
24
139/1
138/1

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 Altstadthäusern 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 Altbaucharakter. Besonders hervorzugehen 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 Altstadtambiente 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 m²

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 m²

Nutzfläche inkl. Terrasse: ca. 166,16 m²

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 Innenstadtcharakter.

Raumhöhe: 3,2 m

Verbaute Fläche 2. OG: 210 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

Nutzfläche Ca. 85,04 m²

Dachgeschoss-Potenzial

Seltene Ausbaureserve in der Altstadt

Ein besonderes Entwicklungspotenzial bietet das unausgebaute Dachgeschoss mit rund:

Nutzfläche: ca. 187 m²

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 m², Raumhöhe 3,40 m

EG: 231 m², Raumhöhe 3,30 m

1. OG: 214 m², Raumhöhe 3,00 m

2. OG: 210 m², Raumhöhe 3,20 m

(Rohdachboden: 187 m²)

Summe verbaute Fläche: 821 m² 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-/Werkswohnungen. 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Krankenhaus <500m
Klinik <1.250m

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 <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <750m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap