Exklusive Gewerbefläche mit Panorama-Dachterrasse – Gestalten Sie Ihren zukünftigen Unternehmensstandort über den Dächern von Wiener Neustadt - verfügbar 2027!



Objektnummer: 1671/3207

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1975
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	245,07 m²
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	3.921,12 €
Kaltmiete	4.935,71 €
Miete / m²	16,00 €
Betriebskosten:	781,77 €
Heizkosten:	294,08 €
USt.:	1.045,95 €

Provisionsangabe:

18.827,24 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marie-Christine Friedl-Weber, B.A.

REMAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6
2700 Wiener Neustadt

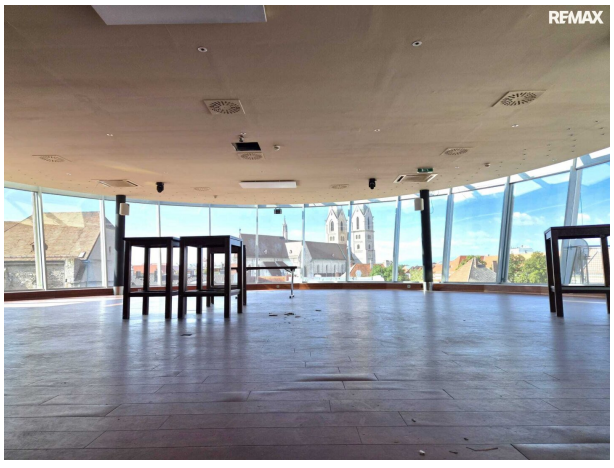
T +43 2622 320 81


RE/MAX
skyline


RE/MAX

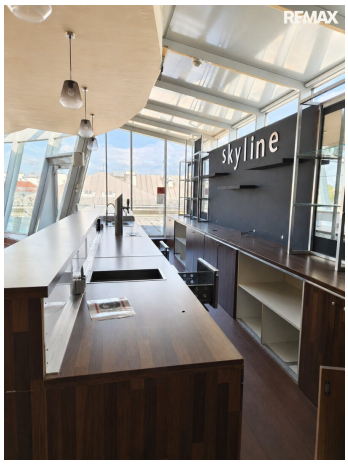

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

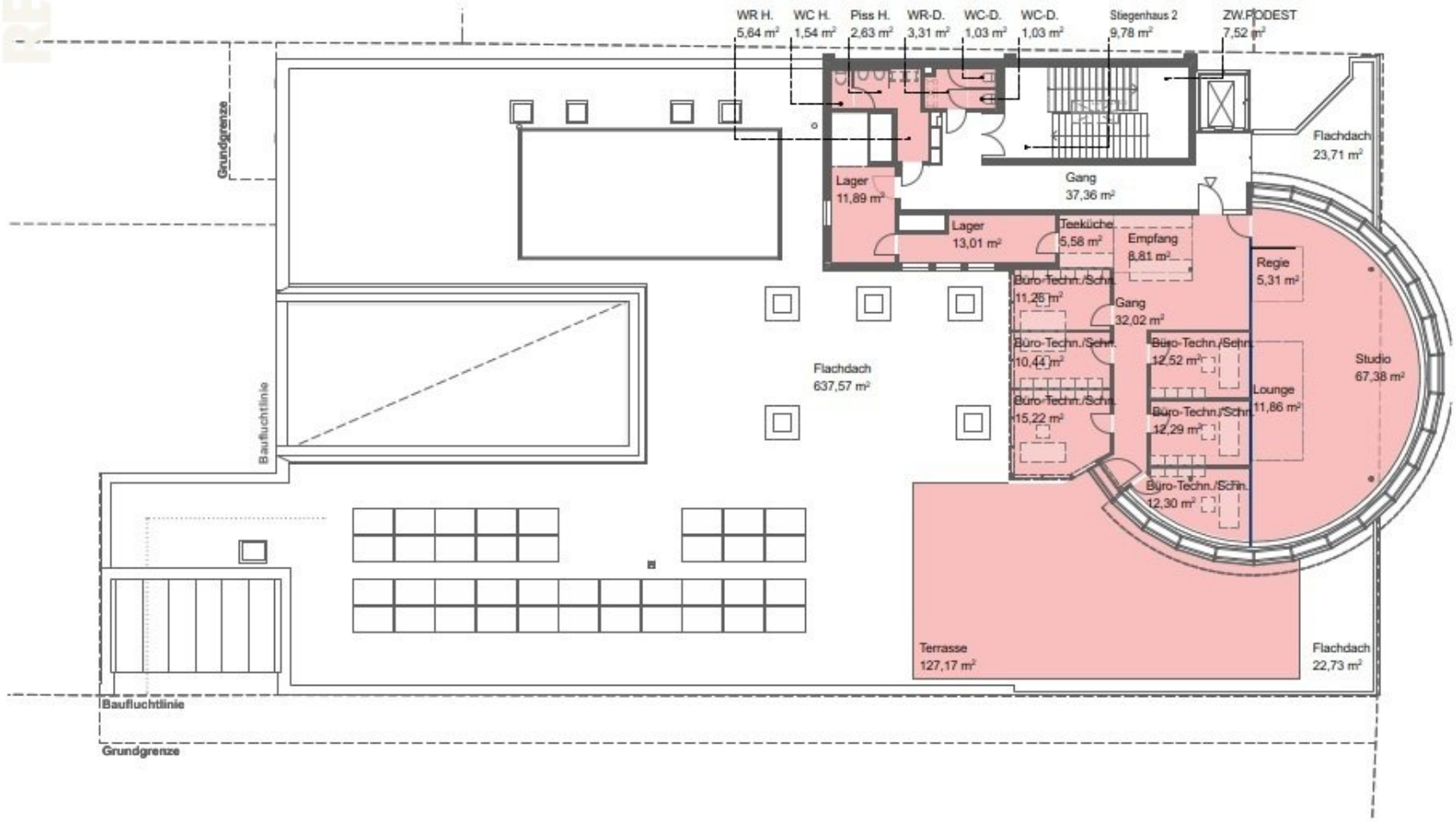

RE/MAX
skyline



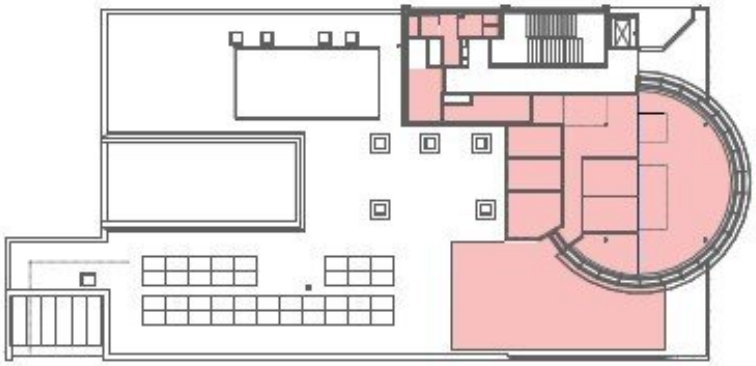

skyline




RE/MAX


WR H.
5,64 m²
WC H.
1,54 m²
Piss H.
2,63 m²
WR-D.
3,31 m²
WC-D.
1,03 m²
WC-D.
1,03 m²
Stiegenhaus 2
9,78 m²
ZW.PODEST
7,52 m²
Grundgrenze
Flachdach
23,71 m²
Lager
11,89 m²
Gang
37,36 m²
Lager
13,01 m²
Teeküche
5,58 m²
Empfang
8,81 m²
Regie
5,31 m²
Büro-Techn./Schr.
11,26 m²
Gang
32,02 m²
Büro-Techn./Schr.
10,44 m²
Büro-Techn./Schr.
12,52 m²
Studio
67,38 m²
Baufluchtlinie
Flachdach
637,57 m²
Büro-Techn./Schr.
15,22 m²
Lounge
11,86 m²
Büro-Techn./Schr.
12,29 m²
Büro-Techn./Schr.
12,30 m²
Terrasse
127,17 m²
Flachdach
22,73 m²
Baufluchtlinie
Grundgrenze

3. Obergeschoss



Mieteinheit 8

	WR-D.	3,31
	WC-D.	1,03
	WC-D.	1,03
	WR H.	5,64
	Piss H.	2,63
	WC H.	1,54
	Lager	11,89
	Lager	13,01
	Teeküche	5,58
	Büro-Techn./Schn.	11,26
	Büro-Techn./Schn.	10,44
	Büro-Techn./Schn.	15,22
	Empfang	8,81
	Gang	32,02
	Büro-Techn./Schn.	12,52
	Büro-Techn./Schn.	12,29
	Büro-Techn./Schn.	12,30
	Studio	67,38
	Lounge	11,86
	Regie	5,31
		245,07 m²
	Terrasse	127,17
		127,17 m²

Objektbeschreibung

Ein außergewöhnlicher Standort für außergewöhnliche Ideen.

Wichtiger Hinweis zum aktuellen Zustand:

Die gegenständlichen Räumlichkeiten befinden sich derzeit **in umfassender Sanierung und werden bis zur geplanten Fertigstellung im Jahr 2027 grundlegend modernisiert und aufgewertet.** Die aktuell vorhandenen Fotos zeigen daher den derzeitigen Zustand und sind nur eingeschränkt aussagekräftig. Das zukünftige Erscheinungsbild wird sich deutlich vom aktuellen Zustand unterscheiden.

Mitten über den Dächern der Wiener Neustädter Innenstadt entsteht eine **hochwertig sanierte und vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie**, die modernen Ansprüchen an Flexibilität, Funktionalität und Atmosphäre gerecht wird.

Auf einer großzügigen **Nutzfläche von ca. 245,07 m²** sowie einer beeindruckenden **ca. 127,17 m² großen Dachterrasse** eröffnet sich die seltene Gelegenheit, einen außergewöhnlichen Standort in zentraler Innenstadtlage zu verwirklichen.

Die Immobilie wird derzeit **umfassend saniert** und soll künftig in einem zeitgemäßen und hochwertigen Erscheinungsbild zur Verfügung stehen. Dabei besteht die Möglichkeit, bereits im Zuge der Sanierungs- und Ausbauphase auf die Anforderungen des zukünftigen Mieters einzugehen. **Auf individuelle Anforderungen des Mieters hinsichtlich Ausbau und Ausstattung kann gerne eingegangen werden. Die daraus resultierenden Kosten werden gesondert berücksichtigt und können nach Vereinbarung entweder direkt verrechnet oder in den Mietzins eingerechnet werden.**

Damit bietet sich die Möglichkeit, die Räumlichkeiten bereits im Zuge der Sanierung optimal auf das jeweilige Nutzungskonzept und die individuellen betrieblichen Anforderungen abzustimmen.

Der großzügige, offen gestaltete Hauptbereich schafft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Raum für individuelle Konzepte. Eine großzügige **Bar** bildet ein markantes Element der Fläche, während die **separat begehbare Küche** ideale Voraussetzungen für gastronomische oder veranstaltungsbezogene Nutzungen bietet.

Die Erschließung erfolgt komfortabel über ein **Stiegenhaus sowie einen Lift.**

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal ist die großzügige **Dachterrasse mit ca. 127,17 m².**

Der beeindruckende Ausblick über die Wiener Neustädter Innenstadt verleiht der Immobilie ein außergewöhnliches Ambiente und schafft einen exklusiven Außenbereich, der sich vielseitig

nutzen lässt – etwa für Veranstaltungen, Empfänge, Firmenfeiern oder als besondere Aufenthaltsfläche für Gäste, Kunden und Mitarbeiter.

Die Kombination aus großzügiger Innenfläche und weitläufiger Dachterrasse macht diesen Standort zu einer besonderen **Bühne für Veranstaltungen, Gastronomie, Unternehmen und individuelle Nutzungskonzepte.**

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Dank der flexiblen Raumstruktur und der großzügigen Außenfläche eignet sich die Immobilie unter anderem für:

- Event- und Veranstaltungsflächen
- Hochzeiten und private Feiern
- Firmenveranstaltungen und Seminare
- Kultur- und Kunstevents
- Showrooms und Präsentationsflächen
- Gastronomische Konzepte (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)
- Co-Working- oder Kreativflächen
- Studios, Vereins- oder Begegnungszentren
- Exklusive Unternehmensstandorte mit besonderem Ambiente

Die zentrale Innenstadtlage überzeugt nicht nur durch ihre gute Erreichbarkeit, sondern auch durch **zahlreiche Parkmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld.** Dadurch ist eine komfortable Anreise für Besucher, Kunden und Mitarbeiter gewährleistet.

Frühzeitig planen und mitgestalten!

Die umfassende Sanierung bietet zukünftigen Mietern die besondere Möglichkeit, ihre Anforderungen bereits frühzeitig einzubringen und die Gestaltung des zukünftigen Standortes – im Rahmen der technischen und baulichen Möglichkeiten – mitzugestalten.

Die Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen und die Verfügbarkeit des Objektes sind für 2027 vorgesehen.

Wer auf der Suche nach einem außergewöhnlichen Standort mit großzügiger Fläche, repräsentativem Charakter und einer einzigartigen Dachterrasse ist, findet hier die Möglichkeit, eine individuelle Vision über den Dächern der Wiener Neustädter Innenstadt zu verwirklichen.

Mit einer **monatlichen Miete von € 6.275,74 inkl. Heizkosten, Betriebskosten und 20 % MwSt.** bietet sich hier eine besondere Gelegenheit, ein Gastronomie-, Veranstaltungs- oder individuelles Geschäftskonzept in zentraler Lage von Wiener Neustadt zu etablieren.

Nutzen Sie bereits jetzt die Möglichkeit, Ihre Anforderungen einzubringen und die zukünftige Gestaltung dieses außergewöhnlichen Standortes mitzuprägen.

Highlights

- **Umfassende Sanierung der gesamten Räumlichkeiten**
- **Verfügbarkeit ab 2027**
- **Erstbezug nach umfassender Sanierung**
- **ca. 245,07 m²** flexibel nutzbare Gewerbefläche
- **ca. 127,17 m²** exklusive Dachterrasse mit Panoramablick
- Individuelle Anforderungen hinsichtlich Ausbau und Ausstattung können berücksichtigt werden
- Großzügiger, offener Veranstaltungs- bzw. Geschäftsbereich
- Großzügiger Barbereich
- Separat begehbare Küche
- Lift und Stiegenhaus
- Zentrale Innenstadtlage
- Zahlreiche Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld
- Repräsentativer Standort mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Ein Ort, der Raum für Ideen schafft – und Ihrem Unternehmen eine außergewöhnliche Bühne bietet.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und um frühzeitig Ihre individuellen Anforderungen und Gestaltungsvorstellungen zu besprechen.

Monatliche Miete: € 6.275,74, inkl. Heizkosten, Betriebskosten und 20 % MwSt.

Verfügbar ab 2027

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.000m
Universität <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap