WOHNEN & GEWERBE – EIN INVESTMENT MIT POTENZIAL



Objektnummer: 7939/2300163280

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	700,00 m²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	177,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.142,86 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

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

Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

ZENTRALES ZINSHAUS MIT STABILEM MIETERTRAG & VIELSEITIGEM GEWERBEPOTENZIAL

Wohnen, investieren, gestalten – eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten!

In zentraler Lage präsentiert sich dieses interessante Zinshaus auf einem rund **1.072 m² großen Grundstück**. Die Immobilie verbindet **sechs bereits vermietete Wohneinheiten** mit einem großzügigen, derzeit bestandsfreien gastronomischen Bereich und bietet damit eine spannende Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und vielseitig nutzbarer Gewerbefläche.

Der **Bahnhof ist fußläufig erreichbar**, das Stadtzentrum erreichen Sie in etwa **10 Gehminuten**. Damit bietet der Standort ausgezeichnete Voraussetzungen sowohl für die Vermietung der Wohnungen als auch für eine gewerbliche Nutzung.

Das Gebäude wurde über mehrere Bauetappen entwickelt. Das ursprüngliche Erwähnung dürfte weit bis in die **1930 oder früher** zurückgehen (zu Beginn nur gewerbliche Nutzung, ab den 1930er erstmals auch als eine Wohneinheit zur privaten Nutzung), nach vorliegenden Informationen wurde eine private Nutzung von mehreren Wohneinheiten zwischen **1950 und 1960** erstmals erwähnt. Im Jahr **1990 erfolgte ein Zu- und Umbau**, bei dem unter anderem der gastronomische Bereich erweitert, die Wohnungen im ersten Stock adaptiert und Nebengebäude abgebrochen wurden.

DIE WICHTIGSTEN HIGHLIGHTS

- Grundstücksfläche: **ca. 1.072 m²**
- Zentrale Lage
- **Bahnhof fußläufig erreichbar**
- Stadtzentrum in ca. **10 Gehminuten**
- **6 Wohneinheiten**
- Wohnfläche insgesamt ca. **400 m²**

- Alle Wohnungen **vermietet**
- Wohnungsgrößen ca. **50 bis 90 m²**
- Teilweise bereits renovierte Wohnungen
- Großzügiger **Gastronomiebereich mit ca. 300 m²**
- Derzeit **bestandsfrei**
- Nutzung als Gastronomie oder andere gewerbliche Nutzung möglich
- Gastbereich für ca. **60 Sitzplätze**
- Gastgarten mit ca. **28 Sitzplätzen**
- Küche und Sanitäranlagen
- Abstell- und Lagerräume
- Kellerfläche ca. **250 m²**
- Heizraum, Kühlraum und Tiefkühlraum
- Großer und kleiner Lagerraum
- Dachboden

- Kellerabteile für die Wohnungen
- Freifläche im Innenhof
- Gasheizung
- Flächenwidmung: **Bauland Betriebsgebiet**
- Interessante Kombination aus **Wohn- und Gewerbenutzung**

SECHS WOHNUNGEN – LAUFENDE MIETEINNAHMEN

Das Zinshaus verfügt über insgesamt **sechs Wohneinheiten** mit Größen zwischen etwa **50 und 90 m²**.

Alle Wohnungen sind derzeit vermietet und sorgen damit bereits für laufende Mieteinnahmen. Einige Einheiten wurden bereits renoviert, während andere je nach individuellem Anspruch weiteres Modernisierungspotenzial bieten.

Die Wohnungen befinden sich teilweise im Wohnbereich des Gebäudes und verfügen über zugeordnete **Kellerabteile**.

Beheizt wird das Gebäude mittels **Gasheizung**.

Für einen Anleger bietet sich damit eine interessante Ausgangssituation: Die Wohnflächen sind bereits vermietet, während gleichzeitig der gewerblich nutzbare Bereich neue Möglichkeiten eröffnet.

GEWERBEFLÄCHE MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN

Das besondere Potenzial dieser Immobilie liegt im großzügigen, derzeit **bestandsfreien Gewerbebereich mit rund 300 m²**.

Dieser wurde ursprünglich gastronomisch genutzt und kann – abhängig von den jeweiligen rechtlichen und behördlichen Voraussetzungen – entweder wieder als Gastronomiebetrieb geführt oder für eine andere gewerbliche Nutzung adaptiert werden.

Die bestehende Raumaufteilung bietet bereits eine gute Grundlage:

- ca. **60 Sitzplätze**, auf drei Räume verteilt
- Küche
- sanitäre Anlagen
- Abstellraum
- großzügiger Gastbereich
- Gastgarten mit ca. **28 Sitzplätzen**

Ob klassischer Gastronomiebetrieb, Café, Bistro oder eine andere gewerbliche Nutzung – hier besteht Raum für ein individuelles Konzept.

Gerade die Kombination mit der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit macht diesen Bereich besonders interessant für einen zukünftigen Betreiber oder Investor.

KELLER – VIEL LAGER- UND NUTZFLÄCHE

Zusätzlich zu den Wohn- und Gewerbeflächen verfügt die Immobilie über einen großzügigen Kellerbereich mit rund **250 m²**.

Hier befinden sich unter anderem:

- Heizraum
- Kühlraum
- Tiefkühlraum
- großer Lagerraum

- kleiner Lagerraum
- weitere Kellerräume
- Kellerabteile für die Wohnungen

Die vorhandenen Räumlichkeiten bieten viel Stauraum und sind insbesondere im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung ein zusätzlicher Vorteil.

INNENHOF & FREIFLÄCHE

Neben den großzügigen Nutzflächen bietet das Grundstück auch eine **Freifläche im Innenhof**.

Diese stellt einen zusätzlichen Außenbereich dar und kann – abhängig von der zukünftigen Nutzung und den rechtlichen Möglichkeiten – unterschiedlich genutzt oder gestaltet werden.

Auch der bestehende Gastgarten mit rund **28 Sitzplätzen** bietet dem zukünftigen Betreiber einen attraktiven Außenbereich.

FLÄCHENWIDMUNG: BAULAND BETRIEBSGEBIET

Ein wesentlicher Aspekt dieser Immobilie ist die Flächenwidmung als **Bauland Betriebsgebiet**.

Damit bietet die Liegenschaft insbesondere für Unternehmer und Investoren interessante Möglichkeiten hinsichtlich der gewerblichen Nutzung.

Der derzeitige gastronomische Bereich ist **bestandsfrei** und kann entsprechend den eigenen Vorstellungen weitergeführt, neu konzipiert oder – vorbehaltlich der jeweils erforderlichen Genehmigungen – für eine andere gewerbliche Nutzung adaptiert werden.

Die Kombination aus **Wohnungen, Gewerbefläche, Keller, Innenhoffläche und zentralem Standort** macht diese Liegenschaft zu einer vielseitig nutzbaren Immobilie.

ZENTRALE LAGE – KURZE WEGE

Die zentrale Lage ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie.

Der **Bahnhof ist bequem zu Fuß erreichbar**, ebenso das Stadtzentrum, das in etwa **10 Gehminuten** erreicht werden kann.

Damit profitieren Bewohner, Mitarbeiter, Kunden und Gäste gleichermaßen von kurzen Wegen und einer guten Erreichbarkeit.

Die zentrale Lage bietet insbesondere für die Vermietung der Wohnungen einen attraktiven Standort und schafft gleichzeitig gute Voraussetzungen für die zukünftige gewerbliche Nutzung.

EIN INVESTMENT MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN

Diese Immobilie vereint mehrere interessante Aspekte unter einem Dach:

6 vermietete Wohnungen + ca. 300 m² bestandsfreie Gewerbefläche + ca. 250 m² Keller + Innenhoffläche + zentrale Lage + Bauland Betriebsgebiet

Damit richtet sich das Objekt sowohl an **Anleger und Investoren** als auch an Unternehmer, die einen eigenen Standort mit zusätzlichem Ertragspotenzial suchen.

Die Wohnungen sorgen bereits für laufende Mieteinnahmen, während der großzügige Gewerbebereich die Möglichkeit eröffnet, ein eigenes Konzept umzusetzen und der Immobilie eine neue Zukunft zu geben.

Eine Immobilie für Menschen, die nicht nur Bestand kaufen, sondern Möglichkeiten erkennen.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses interessante Zinshaus persönlich und besprechen gemeinsam die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung

Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <1.000m
Universität <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap