WOHNEN, INVESTIEREN, ENTWICKELN – VIELSEITIGES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN TOPLAGE VON NEUNKIRCHEN



Wohnung 3 Dachgeschoss Küche Essplatz KI Optimiert

Objektnummer: 1609/457168

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Parkgasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	1950
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	238,00 m²
Nutzfläche:	471,00 m²
Gesamtfläche:	471,00 m²
Verkaufsfläche:	161,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	73,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 108,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	649.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.377,92 €

Provisionsangabe:

23.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Otto Brad


RE/MAX


RE/MAX

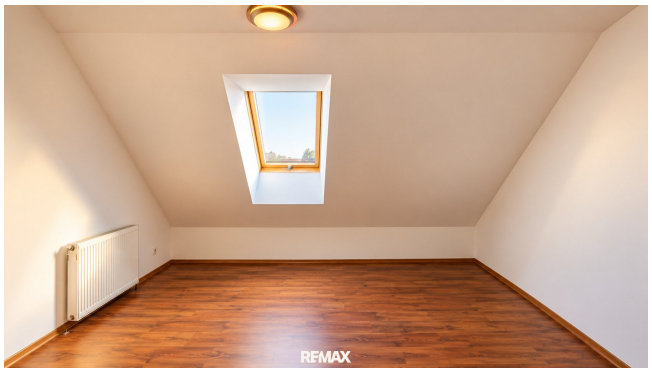

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

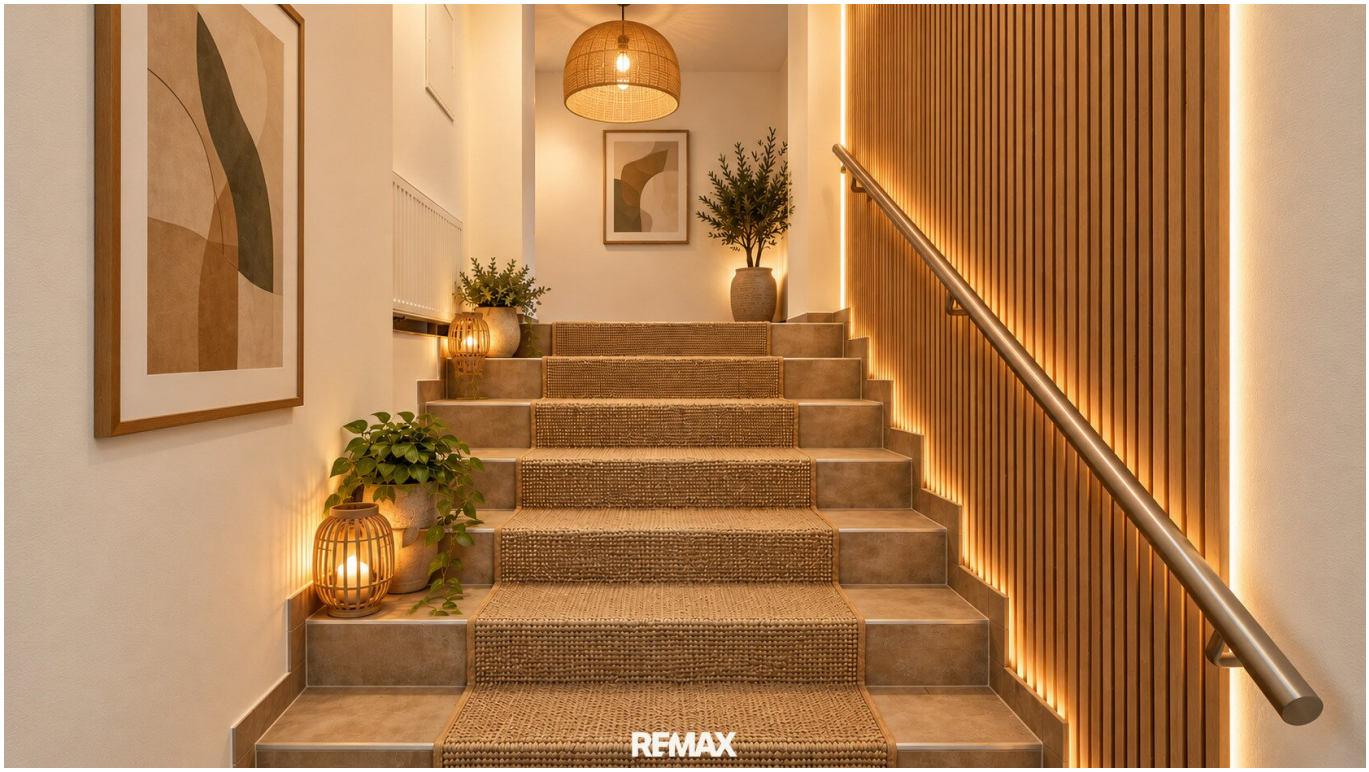

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

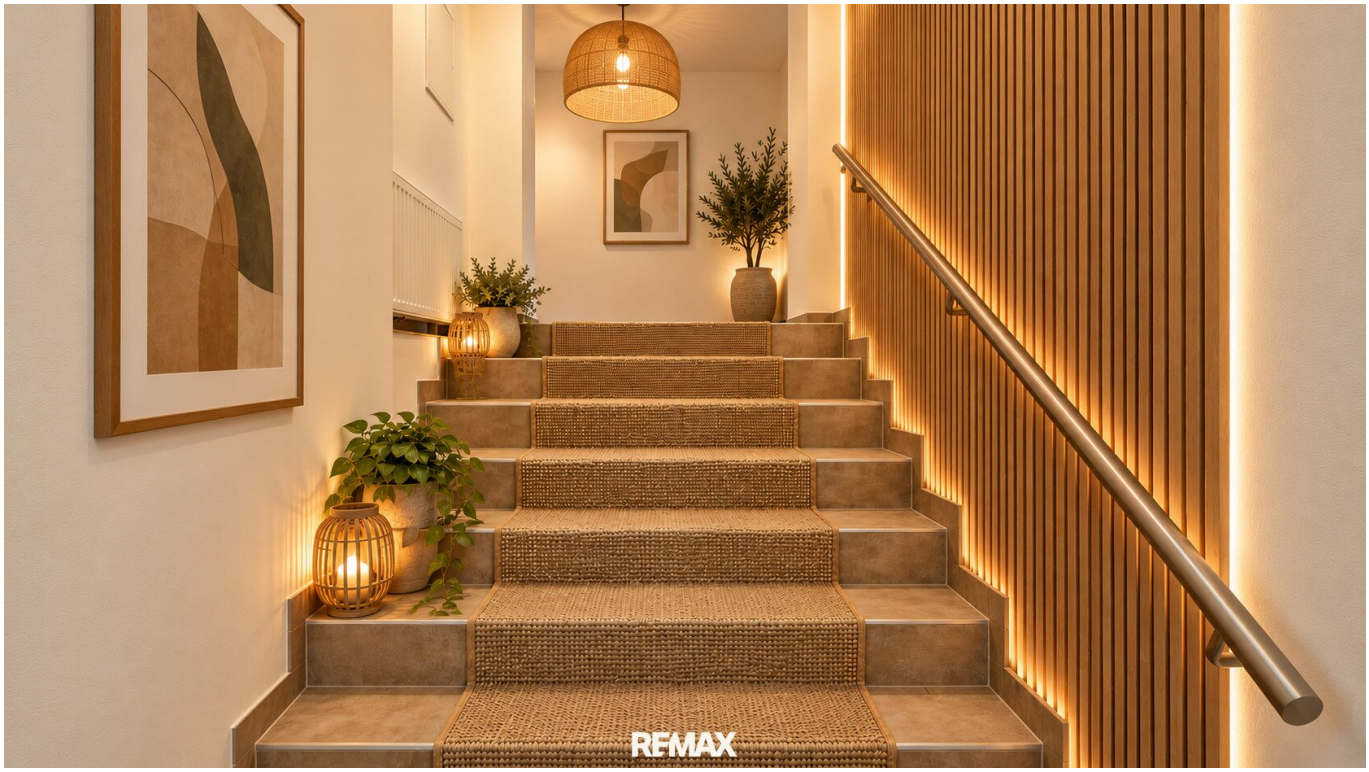

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX





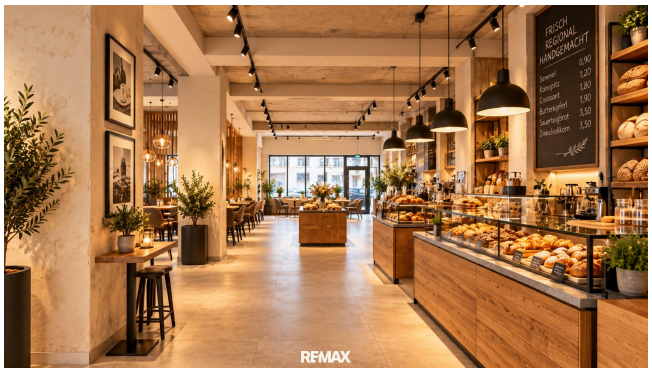


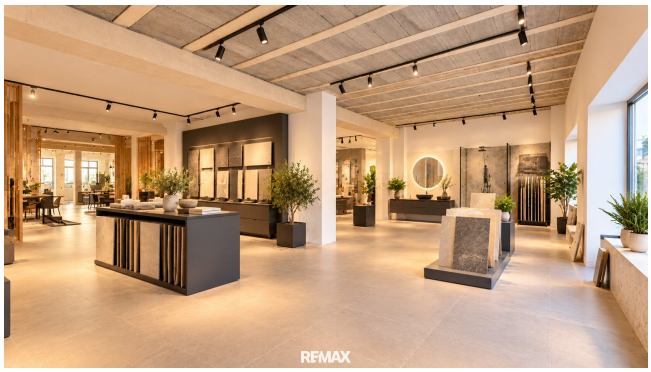

BUNDESLIGA CHAMPIONS
SPORTS SPIL
CASINO GAMES
bwin
CHAMPIONS LEAGUE
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


FRISCH
REGIONAL
HANDGEMACHT
RE/MAX


RE/MAX


BAFFEE
Espresso 2,20
Verlängerter 2,80
Cappuccino 3,40
Latte Machiato 3,80
Flat White 3,60
Heiße Chokolade 3,40
Tee 2,80
BACKWAREN
Semmel 0,90
Kornspitz 1,20
Croissant 1,80
Breze 1,90
Sauerteigbrot 3,50
Kürbiskernbrot 3,90
Dinkelvollkorn 3,50
RE/MAX


RE/MAX

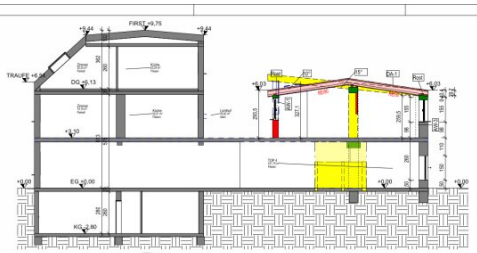

RE/MAX



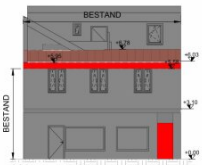




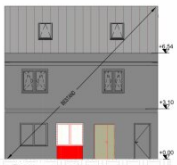

RE/MAX



A-A
1 : 100



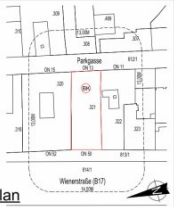
Westen Wienerstraße
1 : 100



Osten Parkgasse
1 : 100

ANRAINERVERZEICHNIS

GST-NR.	EZ	EIGENTÜMER	KG 23321 NEUNKIRCHEN
321	280	NEJEBT FALCIK 1030 WIEN, Eisenstgasse 32/21	
320	279	YAKAR-GÜLMEZ, 2620 NEUNKIRCHEN, Alpengasse 21	
322	281	GRAZYNA SLOWINSKA, 2620 NEUNKIRCHEN, Parkgasse 11	
323	282	BRIGITTA GLASNER, 2620 NEUNKIRCHEN, Eiffelgasse 12	
307,499	284	HELMUT + INGRID STEPAN, 2620 NEUNKIRCHEN, Parkgasse 6 (p 1/2)	
309	288	EDWARD FRANZ PRIHYL, 2620 NEUNKIRCHEN, Parkgasse 13	
8121	5	ÖFFENTL.GUT - STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN, 2620 NEUNKIRCHEN, RATHAUS	
308	287	ZWANKO BERGER, 2620 TERNITZ, Grimpergasse 23 (1/2)	
		ANNELIESE WICK, 2620 NEUNKIRCHEN, Anzengrubergasse 8	
8121 8141	1419	ÖFFENTL.GUT - LANDESTRASSENVERWALTUNG, VOLLANDERGUT - NEUNKIRCHEN, LANDESTRASSENVERWALTUNG, 2100 ST. PÖLTEN, Landhausplatz 1	



Lageplan
1 : 500

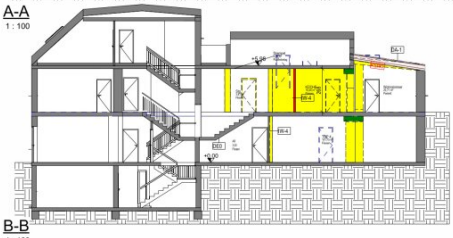


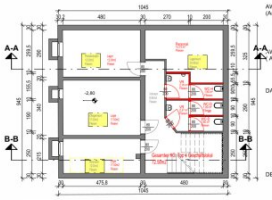
Aufstellung: BGF: Gesamt 546,76m²
EG=227m²
DG=214,75m²
DG=98,96m²

Aufstellung: NF Gesamt: 398m² • KG 72,56m²
KG: Top 4: Geschäftslokal 72,56m²
EG: Top 4: Geschäftslokal 180,87m²
DG: Top 1 =82,25m² Top 2= 79,75m²
DG: Top 3 = 75,14m²
5 Wohneinheiten + 1 Geschäftslokal

LEGENDE:
WÄRMEDÄMMUNG
STAHLBETON
GIPSKARTONWAND
NEU ZIEGEL
BESTAND
ABBRUCH

B-B
1 : 100





Kellergeschoss
1 : 100

AUFBAUTENLISTE:

AW-1 Außenwand **U-Wert: 0,236 W/(m²K)**
(+Fensteröffnungen schließen)
4cm Wärmedämmputz (Perlite, 013)
30cm Ziegelwand Normalformatziegel
1.0cm Innenputz

AW-2 Außenwand **U-Wert: 0,242 W/(m²K)**
(Außenwand im Innenhof)
15cm Ziegelwand bestehend
16cm Poroton-WDF-180- P WDF Innend.
2cm Thermoputz
1.0cm Innenputz

AW-3 Außenwand **U-Wert: 0,149 W/(m²K)**
Außenwand straßenseitig)
4cm Thermoputz
30cm Ziegelwand Normalformatziegel
1.0cm Innenputz

DA-1 Dach **U-Wert: 0,149 W/(m²K)**
3,0cm Blechdeckung
2,5cm Vollschalung
30cm Konterlattung inkl. Hinterlü.
(bit.Dichtg. Unterspannbahn)
2,5cm Vollschalung
10^4cm Sparren dazw. Dämmung
12,0cm Untersparren Dämmung
OSB
3,0cm Metall UK, ink. WD
2,50cm GKF Doppelbeplankt EI90

DE0 Stahlbetondecke **U-Wert: 0,691 W/(m²K)**
1,50 cm Belag
5,00 cm Estrich
4,00 cm Dämmung Epo
18,00 cm Stahlbeton

IW - 1 Innenwand **U-Wert: 0,495**
1,5cm Innenputz
12cm Porotherm 12 Plan
1,5cm Innenputz

IW - 2 Rigipswand
16cm Rigipswand

IW - 3 Türöffnung schließen **U-Wert: 0,199**
1,0cm Innenputz
33cm Ziegelwand Normalformatziegel
1,0cm Innenputz

IW - 4 Wohnungstrennwand **U-Wert: 0,258 W/(m²K) (EI90)**
1,0 cm Innenputz
25,0 cm Ziegel
1,0 cm Innenputz

IW - 5 Rigipswand und Rigipsvormatzschale
1,0cm Innenputz
52cm Ziegelwand Normalformatziegel
1,0cm Innenputz

IW - 6 Innenwand im Müllraum
1,0cm Spachtel
15,0cm Ytong Planstein gelb EI90
7,5cm Ytong Planstein gelb EI90
1,0 cm Spachtel

Die Mindestanzahl der nach § 65 Abs. 1 BO BO 2014 zu errichtenden PKW Stellplätze. 37KFZ Stellplätze für 3 WE

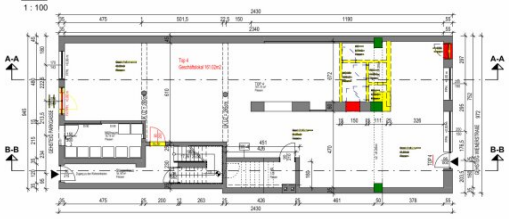
Herstellbarkeits von: ALT: mehr als 750 m² ein Stellplatz für je 50 m² Verkaufsfläche
Neubaute: 150,0 m² = 3 PKW Stellplätze
Die Höhe der Stellplatz-Ausgleichsabgabe wird unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundbeschaffungs- und Baukosten, gem. § 61 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 2014 mit € 4.250,– (in Worten: Euro viertausendzweihundertfünfzig) pro Kraftfahrzeugstellplatz festgesetzt.

Bestimmungen im Bestand
Bei Änderungen am bestehenden Bauwerken mit Auswirkungen auf bestehende Bauelemente sind
für die bestehenden Bauelemente Abweichungen von den aktuellen Anforderungen dieser OIB-Richtlinie
zulässig, wenn das ursprüngliche Anforderungsniveau des nichtmäßigen Bestandes nicht verschlechtert wird.

GEBÄUDEKLASSEN LT. OIB (GK3)

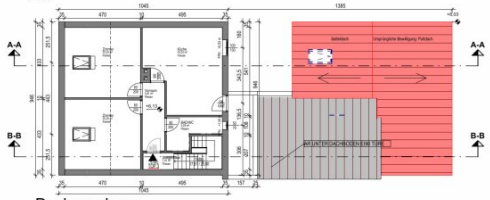
GEBÄUDEKL.	FLUCHTHÖ.	ANZAHL OBERIRD. GESCH.	BRUTTOGRUNDFL. OBERIRDISCH	BESCHREIBUNG
1	< 7 M	< 3	< 400 M²	
2	< 7 M	< 3	< 400 M²	
	< 7 M	< 3	< 400 M² ...EXTREMSZUSATZ	
	< 7 M	< 3	< 800 M²	
3	< 7 M	< 5	GERINGE ...DE NICHT IN GK 1 UND GK 2	
4	< 11 M	< 4	< 400 M² ...EXTREMSZUSATZ	
	< 11 M	< 4	KEINE BEGRENZUNG	
5	> 22 M		GERINGE ...DE NICHT IN GK 1, GK 2, GK 3	

Erdgeschoss
1 : 100

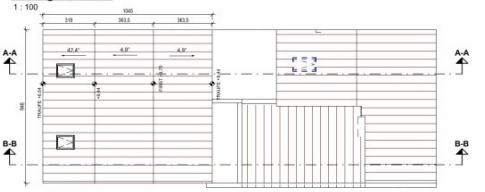


Obergeschoss
1 : 100





Dachgeschoss
1 : 100



Dach
1 : 100

EINREICHPLAN

Zur nachträglichen Bewilligung der tatsächlichen Bauausführung
In der Parkgasse 13, 2620 Neunkirchen
GST-NR: 321 EZ: 280 KG: 23321 Neunkirchen

Bauwerber
Aksa Star Immobilienentwicklung GmbH
Am alten Markt 29,
2325 Himberg

Grundeigentümer
Aksa Star Immobilienentwicklung GmbH
Am alten Markt 29,
2325 Himberg

Planverfasser
Aksa GmbH
office@aksabau.at
+43 (0) 2235 434 04
Achauerstraße 25d,
2326 Maria Lanzendorf

Bauführer
Aksa GmbH
office@aksabau.at
+43 (0) 2235 434 04
Achauerstraße 25d,
2326 Maria Lanzendorf

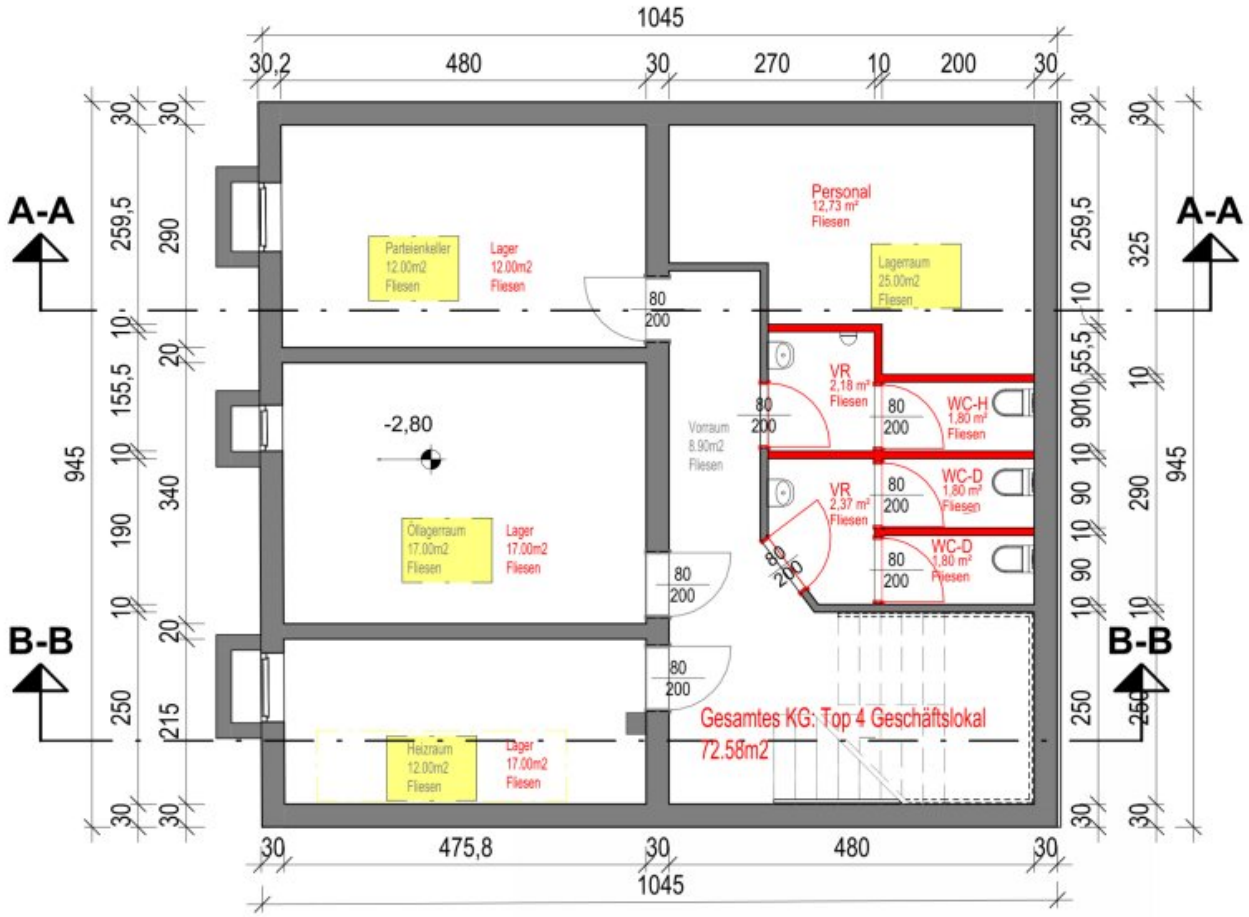
Behörde

Parie A B C D

Planinhalt
5 Grundrisse M1: 100
2 Schnitt M1:100
2 Ansichten M1:10
1 Lageplan 1:500

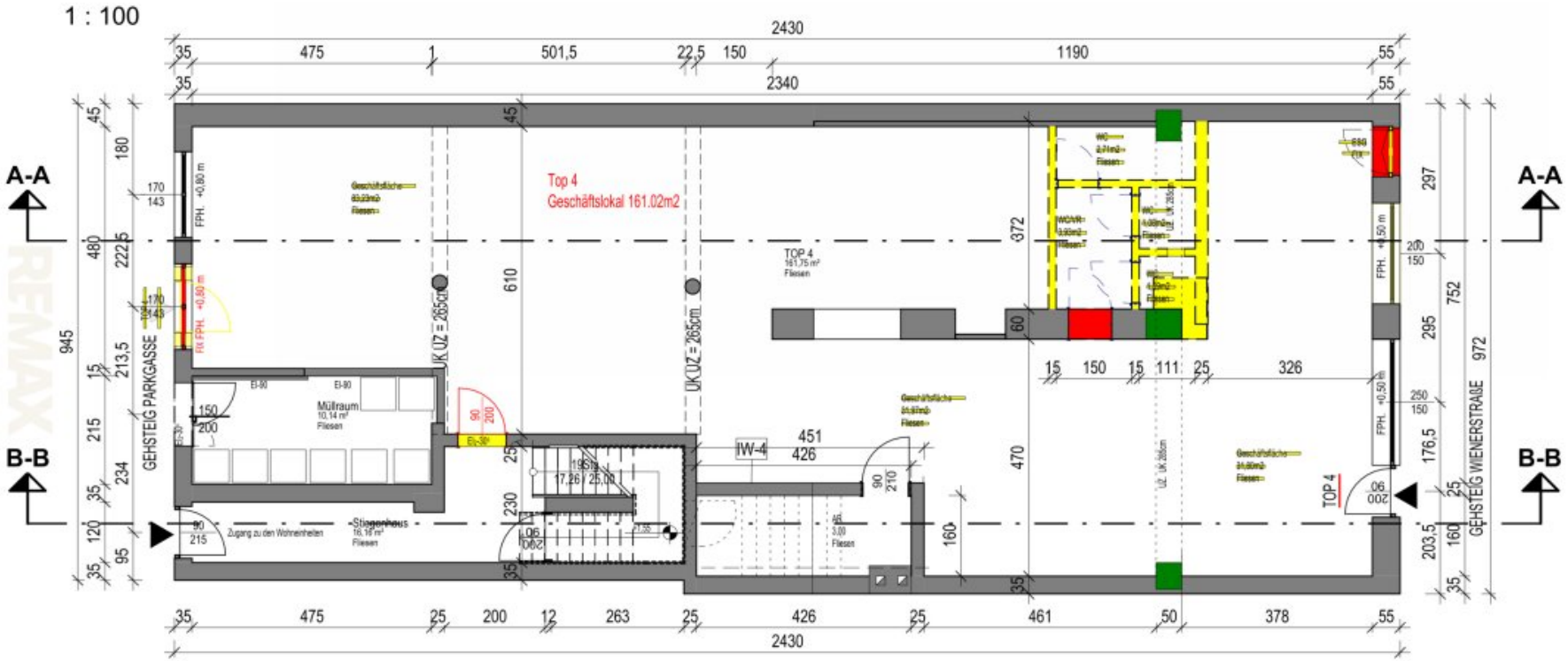
Plannr.: 082 Datum: 17.03.2026

Das Baurechtsrecht ist urheberrechtlich für den Bauzweck gem. Urheberrechtsgesetz geschützt. Jede Verwendung, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Urhebers gestattet.



Kellergeschoss

1 : 100



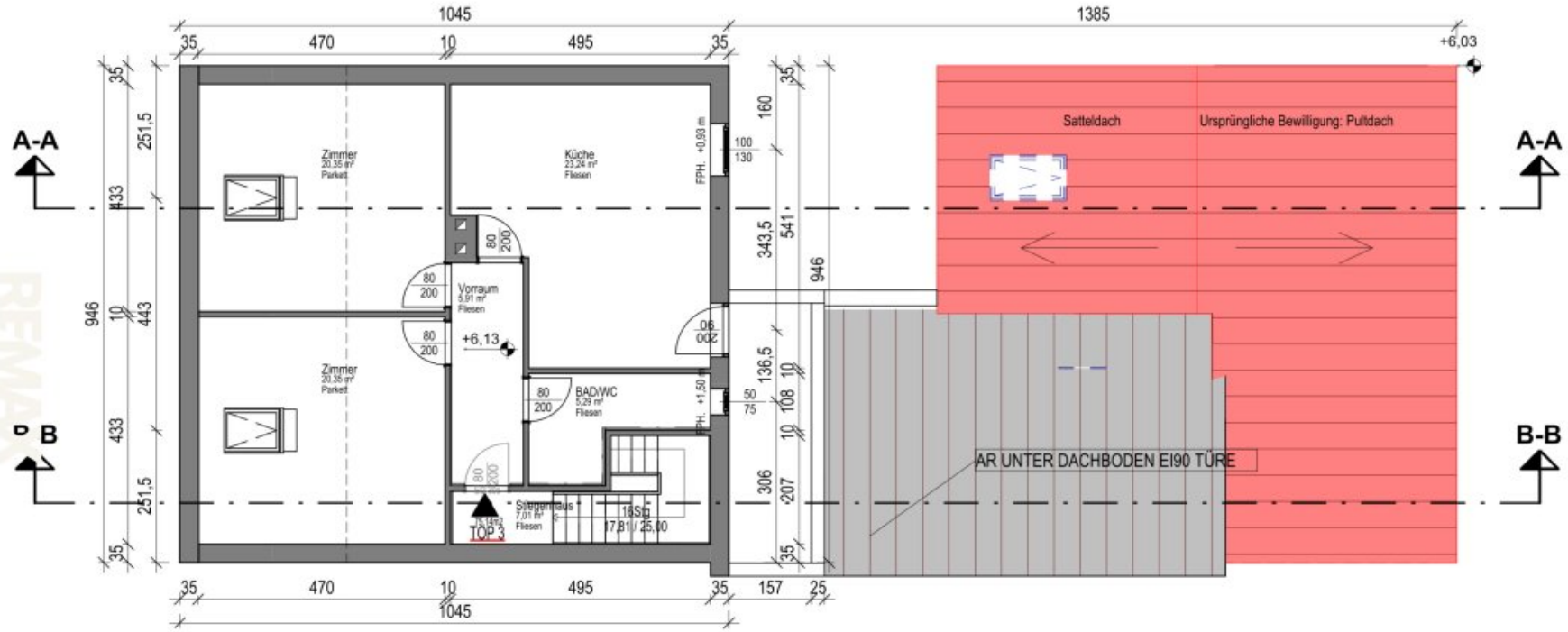
Erdgeschoss

1 : 100



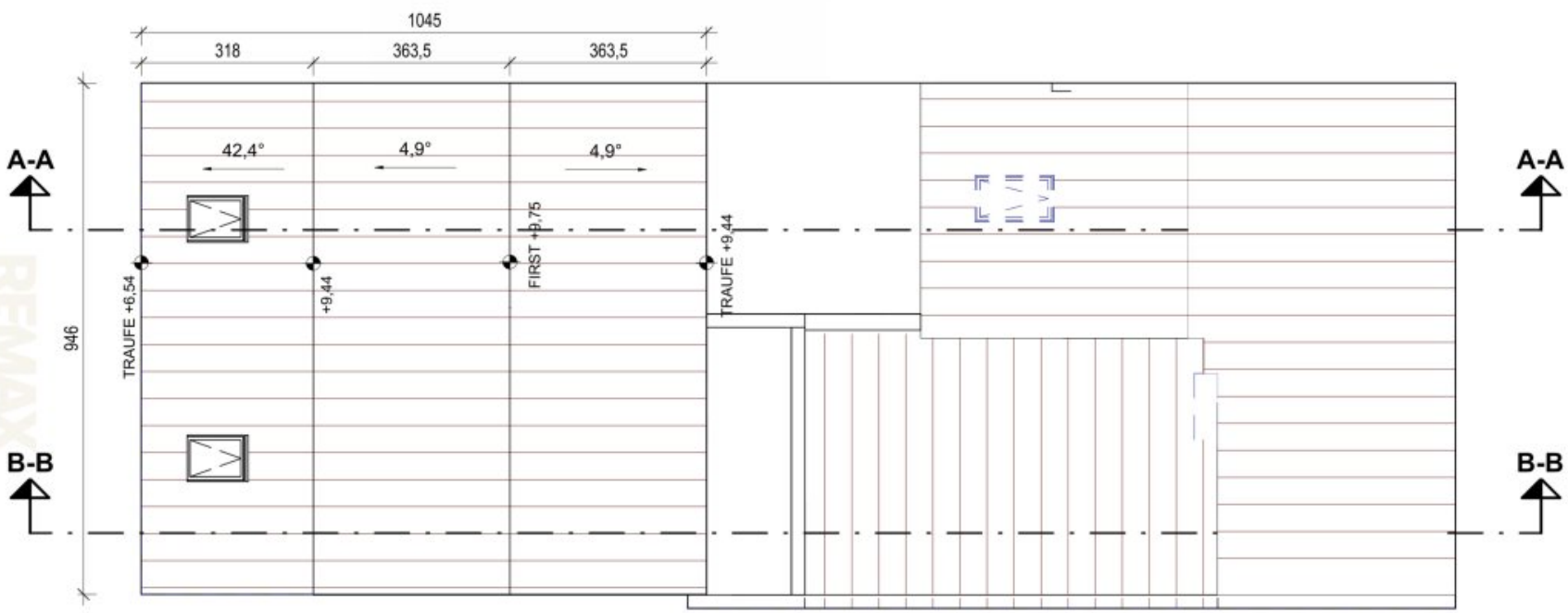
Obergeschoss

1 : 100



Dachgeschoss

1 : 100


1045
318
363,5
363,5
946
42,4°
4,9°
4,9°
A-A
B-B
A-A
B-B
TRAUFE +6,54
+9,44
FIRST +9,75
TRAUFE +9,44

Dach

1 : 100

Objektbeschreibung

WOHNEN, INVESTIEREN, ENTWICKELN – VIELSEITIGES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN TOPLAGE VON NEUNKIRCHEN

3 sanierte Wohnungen | Ca. 161 m² Geschäftsfläche | Ca. 471 m² Gesamtnutzfläche | Zusätzliches Entwicklungspotenzial

EINE LIEGENSCHAFT – ZAHLREICHE MÖGLICHKEITEN

In zentraler Lage von Neunkirchen, direkt an der Wiener Straße und in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum sowie zum Klinikum, bietet dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus eine attraktive Gelegenheit für Anleger, Eigennutzer und Unternehmer.

Die Liegenschaft vereint drei liebevoll sanierte Wohnungen mit einem großzügigen Geschäftslokal im Rohzustand. Ergänzt wird das Angebot durch einen Keller- und Abstellbereich sowie einen derzeit nicht ausgebauten Dachboden, der vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen zusätzliches Entwicklungspotenzial bieten könnte.

Besonders interessant ist die flexible Erwerbsmöglichkeit: Das gesamte Objekt kann gemeinsam erworben werden. Alternativ ist – vorbehaltlich der rechtlichen und grundbücherlichen Voraussetzungen – auch der separate Erwerb der einzelnen Wohnungen oder des Geschäftslokals möglich.

KOMPAKTE OBJEKTÜBERSICHT

Standort: Wiener Straße, Neunkirchen, Niederösterreich

Objektart: Wohn- und Geschäftshaus

Gesamtnutzfläche: ca. 471 m²

Wohnung 1: ca. 83 m² – großzügiger Wohn- und Essbereich mit moderner Küche, Schlafzimmer, Zusatzraum, Badezimmer mit Dusche und Abstellraum

Wohnung 2: ca. 80 m² – ruhige Lage auf der Gebäuderückseite, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit Essbereich und Badezimmer mit Dusche und WC

Wohnung 3: ca. 76 m² – Dachgeschosswohnung mit Wohnbereich, weiterem Zimmer, Küche mit Essbereich, Badezimmer mit Dusche und WC sowie Balkon

Geschäftslokal: ca. 161 m² Geschäfts- und Ausstellungsfläche im Rohzustand

Zusatzfläche: ca. 73 m² Keller- und Abstellbereich

Besonderheit: Zugang zu einem derzeit nicht ausgebauten Dachboden über den Balkon der Dachgeschosswohnung

Erwerb: Gesamtobjekt oder einzelne Einheiten, vorbehaltlich der rechtlichen Voraussetzungen

Lagevorteile: Stadtzentrum, Klinikum, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in gut erreichbarer Umgebung

DIE WICHTIGSTEN VORTEILE AUF EINEN BLICK

- **Drei sanierte Wohneinheiten:** Gepflegte Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.
- **Großzügige Gewerbefläche:** Rund 161 m² Geschäfts- und Ausstellungsfläche mit individuellem Ausbaupotenzial.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Rund 73 m² Keller- und Abstellfläche ergänzen das Angebot.
- **Zentrale Lage:** Direkt an der Wiener Straße, nahe dem Stadtzentrum und dem Klinikum Neunkirchen.
- **Interessant für Pendler:** Gute Bahnverbindungen nach Wien, Wiener Neustadt und Baden.
- **Flexible Erwerbsmöglichkeiten:** Gesamtankauf oder separater Erwerb der Einheiten, sofern rechtlich möglich.
- **Entwicklungsperspektive:** Mögliche Erweiterung im Dachbereich, vorbehaltlich baurechtlicher und behördlicher Genehmigungen.
- **Vielseitige Nutzung:** Interessant für Anleger, Eigennutzer, Unternehmer und Projektentwickler.

DREI WOHNUNGEN MIT VIELSEITIGEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Wohnung 1 – ca. 83 m²

Die größte Wohneinheit überzeugt durch einen offenen, großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter moderner Küche. Ein Schlafzimmer, ein zusätzliches Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, ein Badezimmer mit Dusche und ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Ihr Vorteil: Ein attraktiver Grundriss für Paare, kleine Familien oder eine mögliche Vermietung.

Wohnung 2 – ca. 80 m²

Auf der Rückseite des Gebäudes gelegen, bietet diese Wohnung eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre. Sie umfasst ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche mit Essbereich sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Ihr Vorteil: Zentrales Wohnen mit einem ruhigeren Wohnumfeld – eine interessante Kombination für Eigennutzer und Mieter.

Wohnung 3 – ca. 76 m² mit Balkon

Die Dachgeschosswohnung bietet eine großzügige Raumwirkung mit Wohnbereich, zusätzlichem Schlaf- oder Arbeitszimmer, Küche mit Essbereich sowie Badezimmer mit Dusche und WC. Der Balkon ergänzt die Wohnung um wertvolle Freifläche.

Ein besonderes Extra ist der direkte Zugang zu einem derzeit nicht ausgebauten Dachboden.

Ihr Vorteil: Balkon und mögliche Entwicklungsperspektive im Dachbereich – vorbehaltlich der technischen Machbarkeit und aller erforderlichen Genehmigungen.

GROSSZÜGIGES GESCHÄFTSLOKAL MIT INDIVIDUELLEM POTENZIAL

Die rund 161 m² große Geschäfts- und Ausstellungsfläche befindet sich direkt an der Wiener Straße und wird im Rohzustand angeboten. Dadurch kann der Innenausbau an die Anforderungen des künftigen Nutzers angepasst werden.

Ob Schauraum, Verkaufsfläche, Büro oder Dienstleistungsbetrieb: Abhängig von der zulässigen Nutzung bietet die Fläche vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Der zusätzliche Keller- und Abstellbereich mit rund 73 m² schafft praktische Nebenfläche für Lagerung und betriebliche Zwecke.

Ihr Vorteil: Eine großzügige Gewerbefläche, deren Gestaltung und Nutzung individuell geplant

werden können.

ZENTRALE LAGE MIT GUTER VERKEHRSANBINDUNG

Die Wiener Straße verbindet eine zentrale Lage mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen. Das Stadtzentrum, das Klinikum Neunkirchen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Auch die Bahnverbindungen sind ein wesentliches Argument für den Standort:

- Wien: ca. 46 Minuten mit einer direkten Zugverbindung, je nach Fahrplan
- Wiener Neustadt Hauptbahnhof: ca. 10–15 Minuten
- Baden: ca. 35–40 Minuten, abhängig von der Verbindung

Ihr Vorteil: Ein Standort, der sowohl für Bewohner als auch für gewerbliche Nutzer und Pendler interessant ist.

EINE ATTRAKTIVE GELEGENHEIT FÜR ANLEGER UND EIGENNUTZER

Diese Liegenschaft eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten, Wohnen und Gewerbe miteinander zu verbinden oder die einzelnen Einheiten separat zu nutzen.

Für Anleger bietet sich die Möglichkeit, ein individuelles Vermietungskonzept für Wohn- und Gewerbeflächen zu prüfen. Eigennutzer können Wohnen und Arbeiten kombinieren, während Unternehmer die großzügige Geschäftsfläche nach ihren Vorstellungen gestalten können.

Das zusätzliche Entwicklungspotenzial im Dachbereich eröffnet eine weitere Perspektive, sofern die rechtlichen, technischen und behördlichen Voraussetzungen erfüllt werden.

FAZIT

Zentrale Lage, drei sanierte Wohnungen, großzügige Geschäftsfläche und flexible Erwerbsmöglichkeiten – ein vielseitiges Immobilienangebot mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial in Neunkirchen.

Ob als Anlageobjekt, zur teilweisen Eigennutzung oder als Standort für Wohnen und Gewerbe: Diese Liegenschaft bietet eine interessante Grundlage für individuelle Zukunftspläne.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Wohn- und Geschäftshaus kennenzulernen und seine vielfältigen Möglichkeiten zu entdecken.

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen USt.

Wenn Sie weitere Informationen zu diesem schönen Zinshaus/ Wohnhaus inkl. Geschäft wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren. Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Sie bei Ihrem Vorhaben zu unterstützen.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposees die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen.

Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von mir, um deren Bestätigung ich Sie durch Klicken auf “jetzt sofort erhalten" bitten. Anschließend freue ich mich auf eine Terminvereinbarung.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs kann ich als Doppelmakler tätig sein. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen, da Anwesen dieser Art selten auf dem Markt verfügbar sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <1.000m

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

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <500m
Post <750m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap