

Historisches Zinshausjuwel beim Hauptplatz



Blick vom Hauptplatz

Objektnummer: 149

Eine Immobilie von SIG-Real Freude an Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	378,00 m²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 171,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

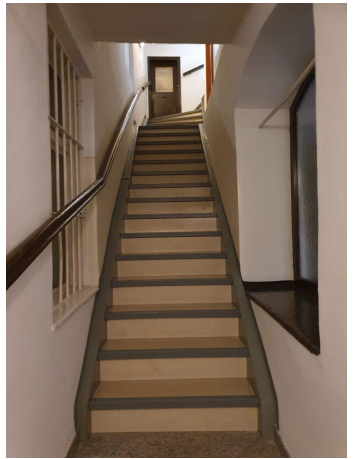
Sabine Sigmund, MBA

SIG-Real Freude an Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 123/3
1060 Wien

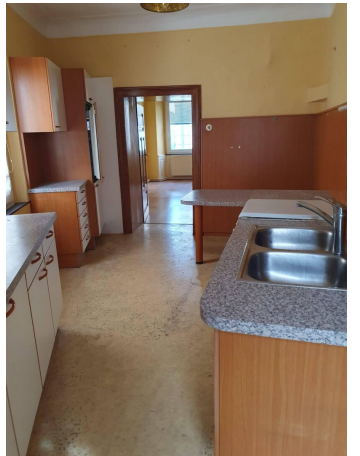
T +43 680 200 33 55

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







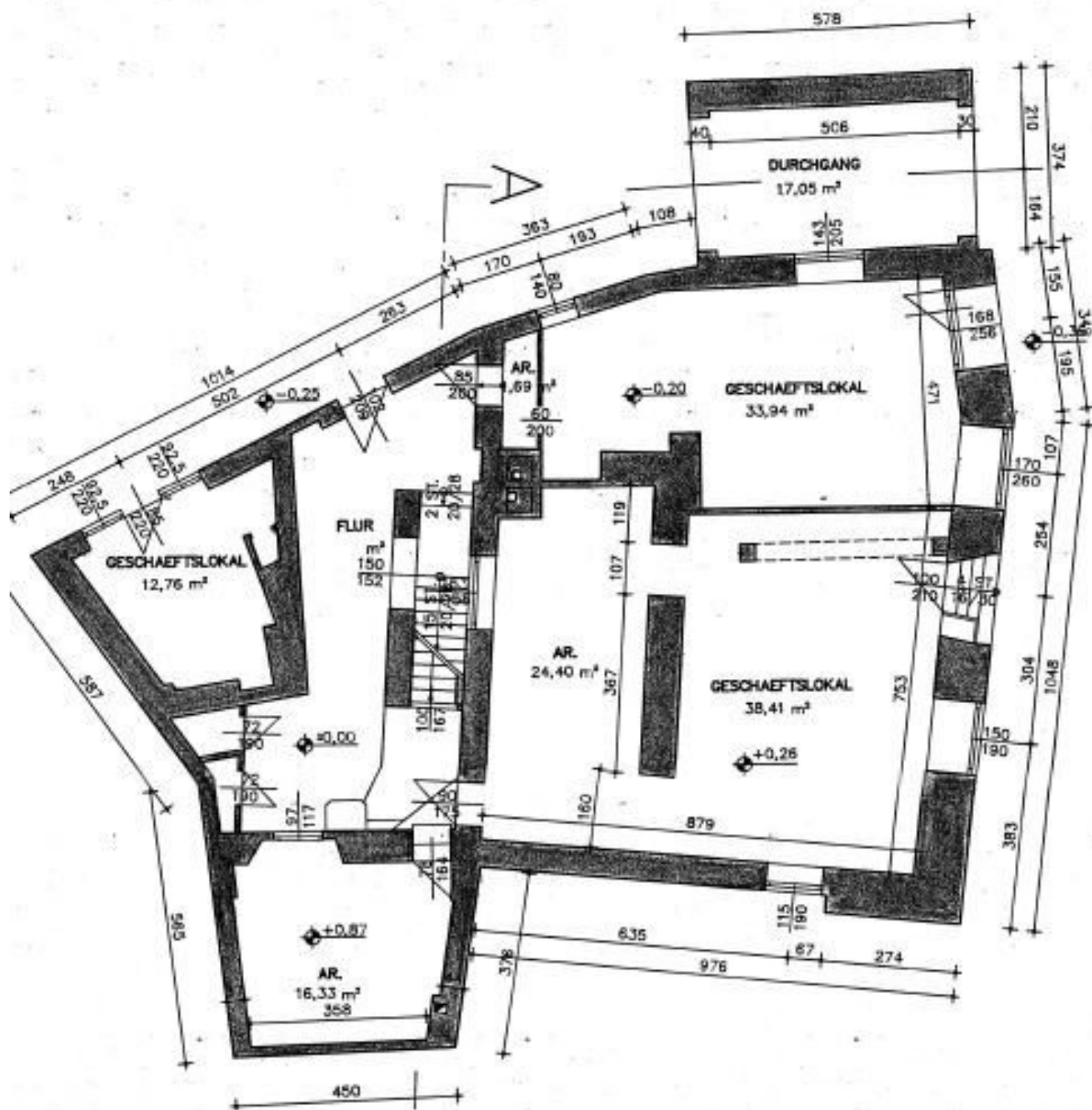




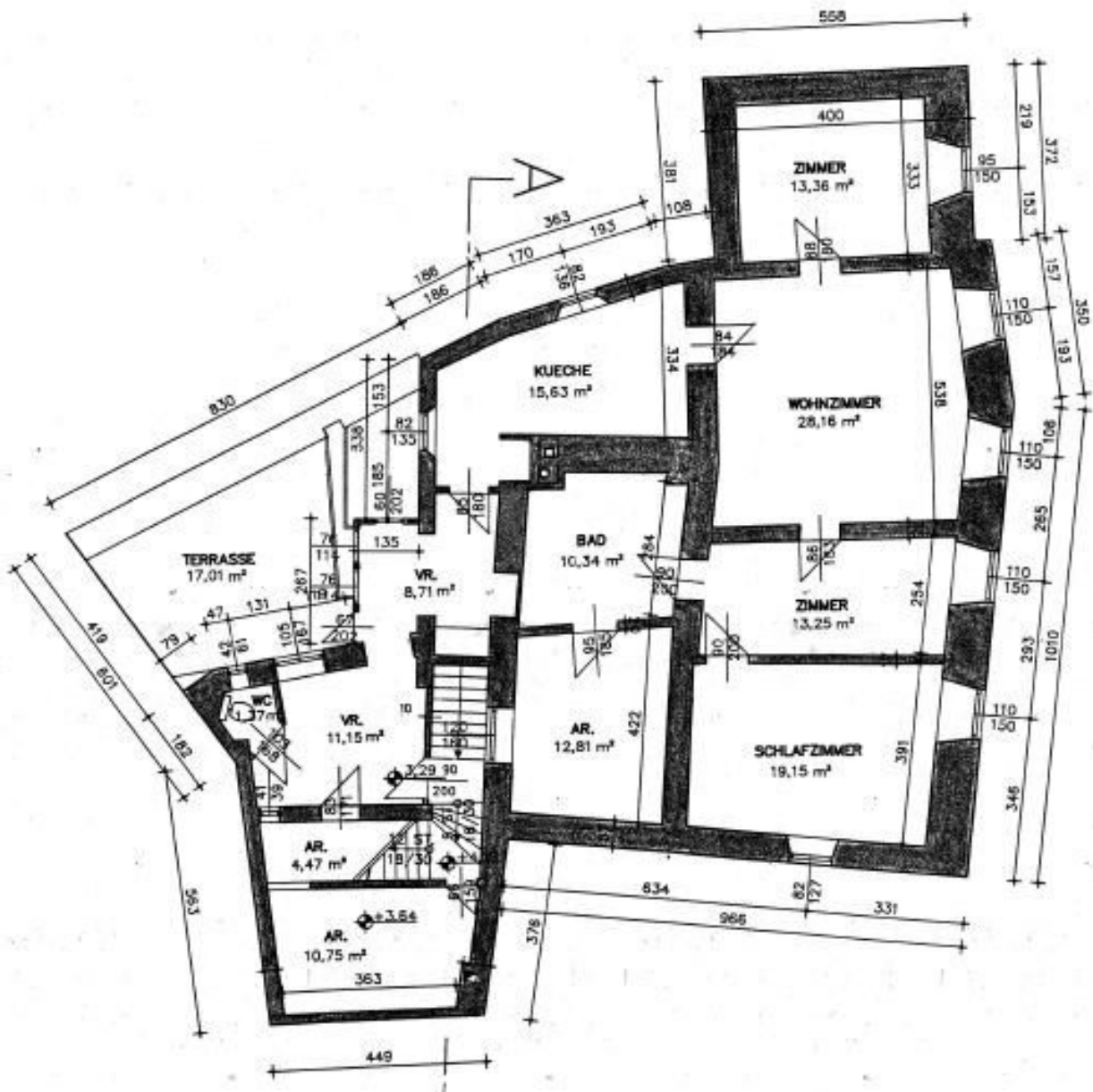




ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

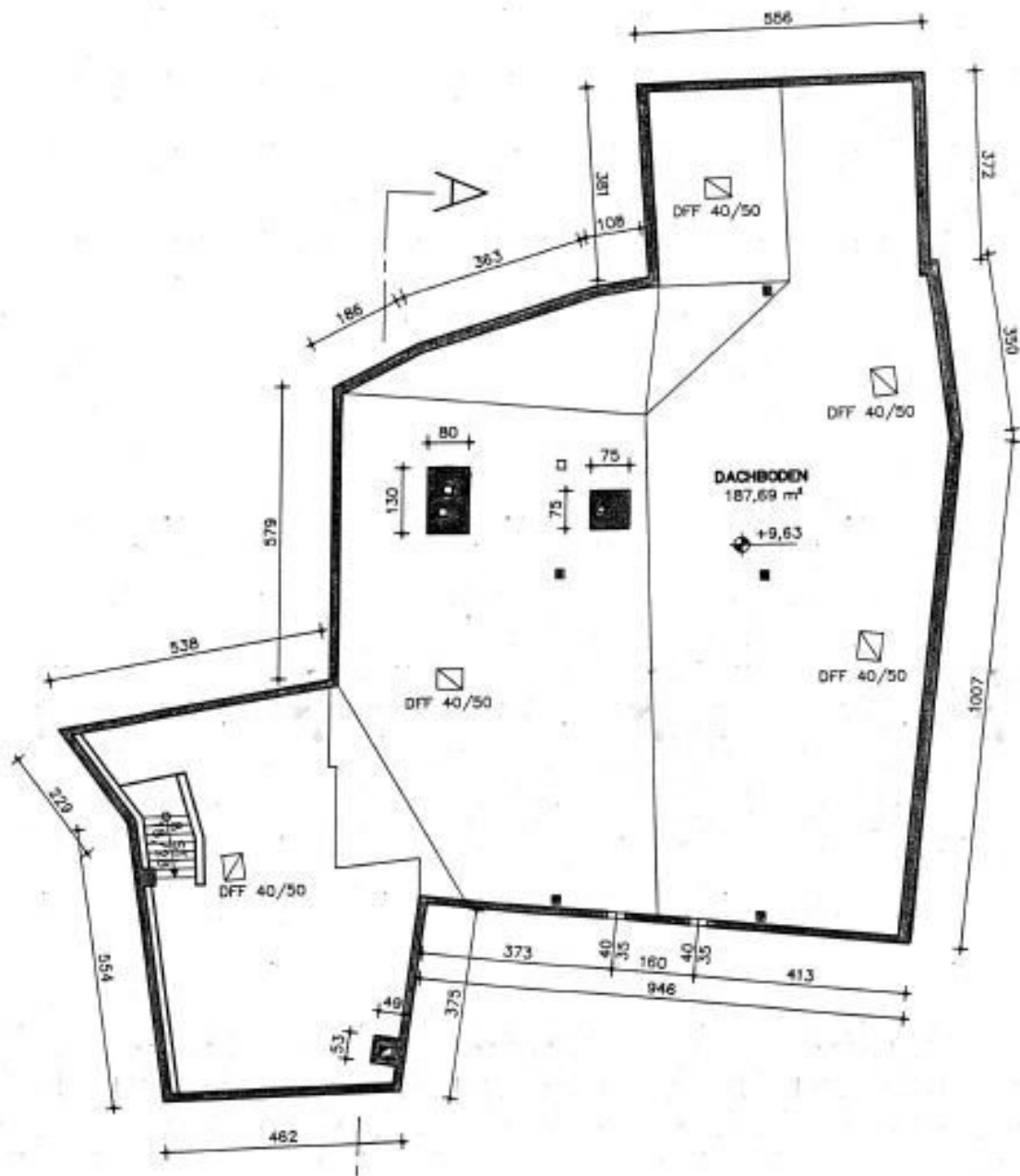


The floor plan shows a residential unit with the following rooms and dimensions:

- ZIMMER (Bedrooms):**
 - Top right: 18,07 m² (Parkett)
 - Middle right: 28,97 m² (Parkett)
 - Bottom right: 33,65 m² (Parkett)
- KUECHE (Kitchen):** 15,95 m²
- VORRAUM (Living Area):** 9,27 m² (Stein)
- BAD (Bathroom):** 10,13 m² (Stein)
- VR (Veranda/Veranda):** 13,34 m² (Stein)
- AR (Anklehnung/Raum):** 11,35 m²

The plan includes numerous dimensions for room sizes and overall building footprint. The layout shows a central hallway connecting the rooms. The kitchen is located near the top center, and the living area is adjacent to it. The bedrooms are distributed around the perimeter. The bathroom is centrally located. The staircase is on the left side. The plan also shows various doors, windows, and structural elements like walls and columns.

DACHGESCHOSS



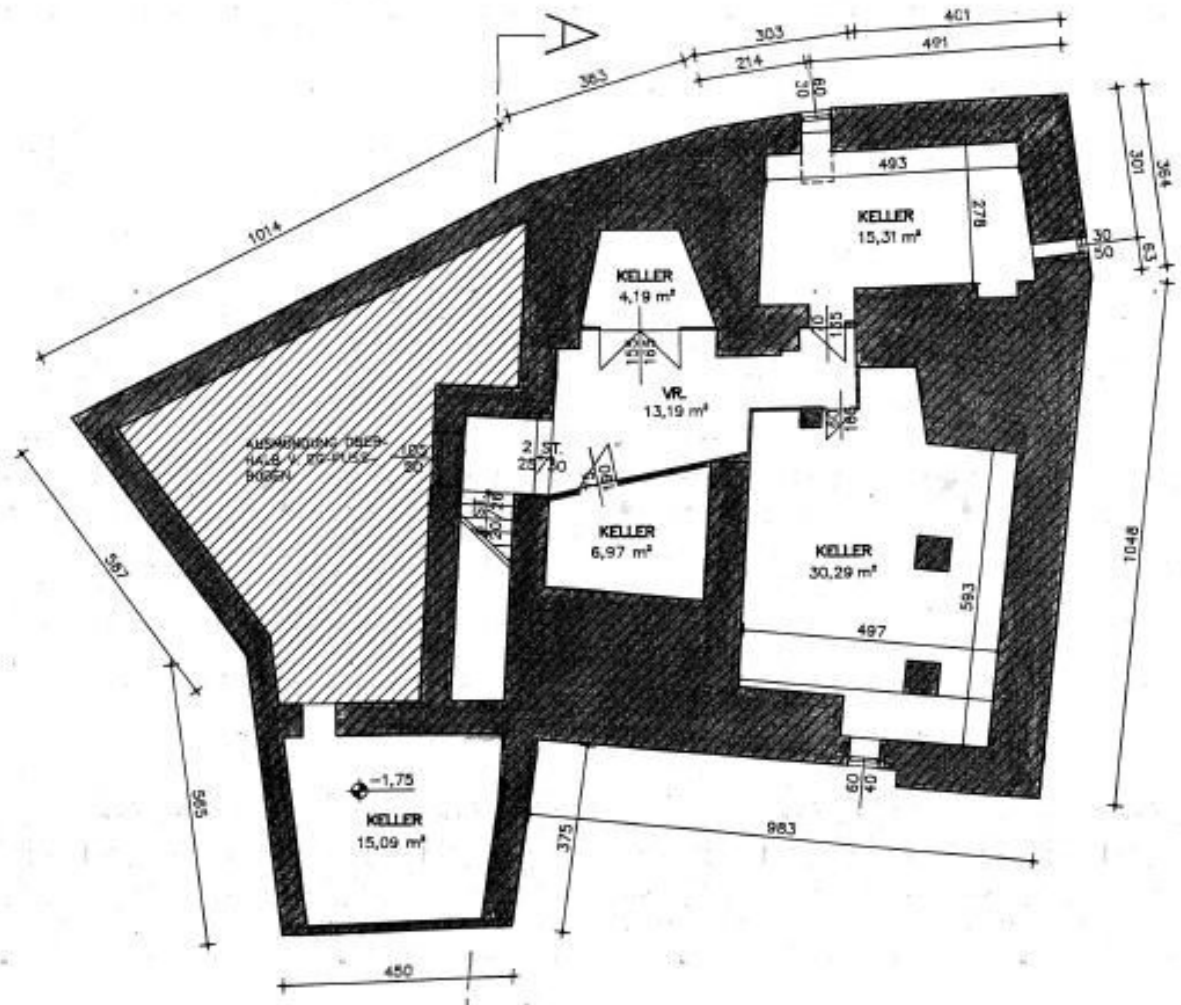
OSTANSICHT



WESTANSICHT



KELLER



Objektbeschreibung

Hier gelangt ein **besonderes Zinshaus mit historischer Bedeutung in Bestlage** zum Verkauf. Dieses wunderbare Gebäude, dessen älteste Teile auf die Gründungszeit der Stadt zurückzuführen sind, befindet sich am Hauptplatz/Allerheiligenplatz. Über die Jahrhunderte wurde es immer wieder erweitert, umgebaut, umgewidmet und teilweise wieder aufgebaut. Fassade und Dach befinden sich in sehr gutem Zustand. Im Jahr **2002** wurde das Gebäude vom Bundesdenkmalamt unter **Denkmalschutz** gestellt.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei vermietete Geschäftslokale. Im **ersten und zweiten Stock** befinden sich jeweils eine große Wohnung, **die auch als Büro oder Ordination genutzt werden könnten**.

Die **großzügige Wohnung im 1. Stock** ist in die Jahre gekommen und Bedarf einer Sanierung, um sie wieder strahlen zu lassen. Sie verfügt über 4 Zimmer, ein Badezimmer, eine Toilette, einen fast 13m² großen Raum, der als Wirtschaftsraum oder Home-Office verwendet werden kann, sowie über eine große Küche und Abstell-/ Hobbyräume. Die ca. **17m² große Terrasse** ist ein besonderes Highlight.

Die **schöne Wohnung im 2. Stock** wurde vor wenigen Jahren renoviert und stilvoll gestaltet. Sie verfügt über 4 Zimmer, ein großes Badezimmer, eine Küche, Vorraum, Abstellraum und Toilette. In den Wohnräumen befindet sich Parkettboden, die Nassräume und der Vorraum sind verflies. Geheizt wird mit Gasetagenheizung.

Die **Liegenschaft hat eine Nutzfläche von ca. 378m²** und gliedert sich in:

Erdgeschoss:

- a) Geschäftslokal 1: 97 m² (befristet bis 2030)
- b) Geschäftslokal 2: 13 m² (befristet bis 2028)

1. Stock:

Top 3: 141 m² plus 17m² Terrasse (Wohnung, Leerstand)

2. Stock:

Top 4: 127 m² (Wohnung, Leerstand)

Dachboden:

unausgebaut, ca. 180 m²

Zusätzliche Mieteinnahmen werden generiert durch einen Abstellraum im Erdgeschoss und einen Schaukasten.

Die Netto-Mieteinnahmen betragen aktuell knapp EUR 20.000,- (Leerstand von 2 Einheiten). Bei Gesamtvermietung waren es davor ca. EUR 46.000,- jährlich.

Lage und Einkaufsmöglichkeiten:

Durch die Innenstadtlage sind zahlreiche Geschäfte in unmittelbarer Nähe. Ebenso findet sich ein vielfältiges Angebot an Lokalen und Cafés im Umkreis. In der Nähe befinden sich auch Schulen und ein Kindergarten. Bus und Bahnhof erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

Für den Verkauf diese Immobilie haben wir einen Alleinvermittlungsauftrag.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Hausverwaltung und sind ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass wir eine Doppelmaklertätigkeit ausüben und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer besteht.

Wir ersuchen um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Email, Tel.) berücksichtigt werden können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap