

**Charmantes Altbauzinshaus in Top-Lage von Wiener  
Neustadt – Investition mit Zukunft und  
Gestaltungsspielraum | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24121**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Adresse         | Neunkirchner Straße    |
| Art:            | Zinshaus Renditeobjekt |
| Land:           | Österreich             |
| PLZ/Ort:        | 2700 Wiener Neustadt   |
| Baujahr:        | 1893                   |
| Zustand:        | Gepflegt               |
| Alter:          | Altbau                 |
| Wohnfläche:     | 552,70 m²              |
| Nutzfläche:     | 552,70 m²              |
| Kaufpreis:      | 800.000,00 €           |
| Kaufpreis / m²: | 1.447,44 €             |

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

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





## Objektbeschreibung

### Zinshaus in attraktiver Lage von Wiener Neustadt – Renditestarkes Anlageobjekt mit Fixpreis

#### Lage und Umfeld

Dieses klassische Zinshaus befindet sich in **zentraler, gut frequentierter Lage von Wiener Neustadt**, direkt in der **Neunkirchner Straße 26**.

Die Liegenschaft profitiert von einer hervorragenden **Infrastruktur** – sämtliche Nahversorger, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Durch die Nähe zum Stadtzentrum sowie die ausgezeichnete Erreichbarkeit über die B17 und die Südbahn (A2) bietet diese Lage sowohl für Anleger als auch für Mieter ein besonders attraktives Umfeld.

Die Kombination aus **Altbaucharme** und **zentraler Stadtlage** macht dieses Objekt zu einem äußerst gefragten Anlageprodukt mit stabilem Wertentwicklungspotenzial.

#### Objektbeschreibung

Das im Jahr **1893 errichtete Mehrparteienhaus** besteht aus einem **Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt sechs Einheiten**, die sich über Erdgeschoss, drei Obergeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss verteilen.

Das Gebäude ist in einem **soliden, altersgerechten Zustand** und wurde im Laufe der Jahre mehrfach adaptiert. Der **Dachgeschossausbau** wurde gemäß Einreichplan genehmigt und bietet zusätzlichen Wohnraum mit Terrasse.

Beheizt wird das Haus mittels **Gaszentralheizung**, die auch die Warmwasserversorgung übernimmt.

Gemäß Energieausweis beträgt der **Heizwärmebedarf (HWB)** 51,95 kWh/m²a – Energieklasse **C/B**, was für ein Gebäude dieser Bauperiode als sehr gut zu bewerten ist.

#### Wohnungsübersicht

Top 1

Top 2

**Top 3**

**Top 4**

**Top 5**

**Top 6**

**Gesamtnutzfläche aller Einheiten: 552,70 m<sup>2</sup>**

**Aktuelle Mieteinnahmen (Ist-Zustand): € 26.203,68 p.a.**

**Durchschnittlicher Mietzins (Ist-Zustand): € 5,76 /m<sup>2</sup> (nur vermietete Einheiten)**

### **Ertrags- und Wertpotenzial**

Durch die beiden leerstehenden Tops 2 und 3 hat der zukünftige Käufer bereits **volle Gestaltungsfreiheit** – sowohl bei der Mietzinsgestaltung als auch bei einer eventuellen Modernisierung.

Bei Neuvermietung dieser Flächen zum ortsüblichen Marktniveau von etwa **€ 8,00/m<sup>2</sup>** ergibt sich ein zusätzliches jährliches Ertragspotenzial von rund **€ 15.700,-**, womit sich die Gesamterträge deutlich steigern lassen.

### **Renditeberechnung (Ist-Zustand)**

- Kaufpreis: € 800.000,-
- Ist-Mietertrag: € 26.203,68 p.a.  
? **Rendite: 3,28 %**

### **Renditepotenzial bei Vollvermietung**

- Möglicher Jahresertrag bei marktgerechter Vermietung: ca. € 41.900,- bis € 45.000,- p.a.  
? **Renditepotenzial: ca. 5,2 – 5,6 %**

Damit bietet dieses Zinshaus sowohl **sofortige Einnahmen aus laufenden Mietverhältnissen** als auch **kurzfristige Steigerungsmöglichkeiten durch Leerstandsvermietung**.

## Freie Mietzinsbildung

Aufgrund der vollständigen Rückzahlung der früheren Förderdarlehen gemäß dem Schreiben des **Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds vom 14. Dezember 1992** unterliegt die Liegenschaft **nicht mehr dem Förderungsrecht**.

Somit besteht die Möglichkeit der **freien Mietzinsbildung** nach § 16 Abs. 1 MRG.

Dieser Umstand bietet für Investoren einen **wesentlichen Vorteil**, da zukünftige Neuvermietungen **marktorientierter** erfolgen können.

## Gebäudedaten

- **Adresse:** Neunkirchner Straße 26, 2700 Wiener Neustadt
- **Baujahr:** 1893
- **Heizwärmebedarf (HWB):** 51,95 kWh/m²a
- **Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE):** 1,43
- **Energieklasse:** C / B

## Bau- und Planunterlagen

Laut den Einreichunterlagen wurde das Dachgeschoss vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut und umfasst:

- zwei Zimmer,
- einen Vorraum mit Kochnische,
- ein Bad mit WC,
- sowie eine großzügige **Dachterrasse mit Südausrichtung**.

Die Fassade sowie das Dach befinden sich in ordentlichem Zustand. Eine energetische Verbesserung (Fenstertausch, Dämmung) wäre langfristig sinnvoll und wurde bereits im Energieausweis als wirtschaftlich empfohlen.

## Kaufpreis

**€ 800.000,- (verkalkulierter Fixpreis)**

Keine Verhandlungsbasis – der Preis versteht sich als marktgerecht und fair kalkuliert.

## Zusammenfassung

Dieses Zinshaus in der Neunkirchner Straße 26 vereint:

- eine **attraktive zentrale Lage**,
- **beste Vermietbarkeit und sofortige Einnahmen**,
- **Leerstandsflächen mit Entwicklungsspielraum**,
- **freie Mietzinsbildung für zukünftige Mietverträge**,
- **bewährte Bausubstanz** mit Altbaucharme,
- und **wertstabile Zukunftsperspektiven** in einer wachsenden Stadtregion.

Damit stellt es ein hervorragendes Anlageobjekt für langfristig orientierte Investoren dar, die auf **kontinuierliche Mieterträge, flexible Gestaltungsmöglichkeiten und nachhaltige Wertentwicklung** setzen.

## Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende.

Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein

verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

## **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau.

Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt.

Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

### **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <2.750m  
Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.250m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.500m  
Polizei <1.750m  
Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <750m  
Autobahnanschluss <750m  
Bahnhof <2.250m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap