

**\*\*\* Nähe Stadtzentrum Wiener Neustadt: attraktive  
Zinshaus-Liegenschaft mit Büro- und Wohnnutzung &  
Garagenplätzen \*\*\***



**Objektnummer: 26172**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Gesamtfläche:</b>	1.369,67 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Kaufpreis:</b>	2.090.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**M.A., MBA Philipp Sulek**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

T +43 1 226 27 20  
H +43 660 199 19 88

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



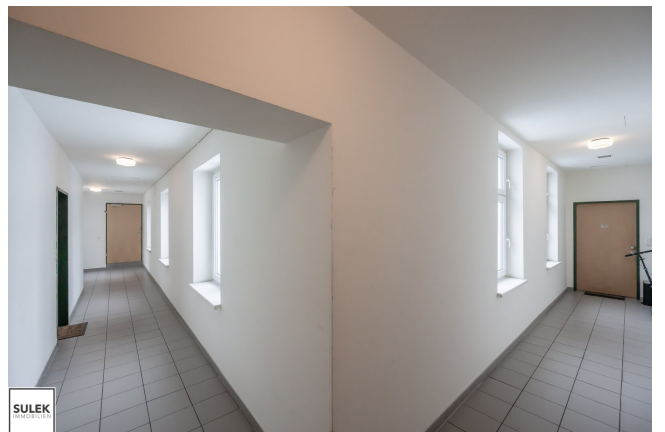














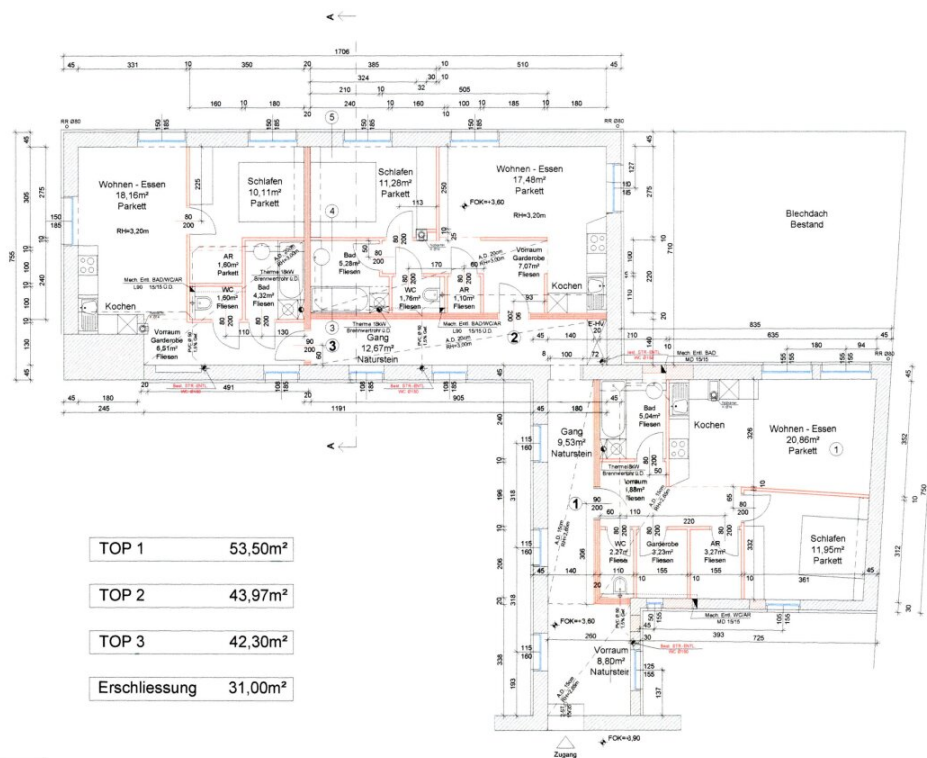




**SULEK**  
IMMOBILIEN



ERDGESCHOSS								
Parie:	A	B	C	D	E	F	Datum:	01 - 2002
Maßstab:							Plan-Nr.:	
			<b>1: 1 0 0</b>					EP-01-14-A



03. WOHNUNGS-TRENNWAND	04. ZWISCHENWAND
1,5cm Thermoplaste F90	1,5cm GKB
7,5cm Holzständer lauter TW-KF 75	7,5cm lauter TW-KF
3,0cm Luftschicht bzw. Weichschaum	1,5cm GKB
7,5cm Holzständer lauter TW-KF 75	
1,5cm Thermoplaste F90	
05. AUSSENWAND	
45,0cm Bestehende Außenwand	
8,0cm Bestehende VWS-Fassade	

## AUSWECHSLUNGSPLAN

PROJEKT: SANIERUNG EINES WOHN- U. GESCHÄFTSHAUSES  
2700 WIENER NEUSTADT, EYERSPERGERING 4  
GRST NR. 682, EZ 303, KG 23443

BAUWERBER:  
DR. PETER BÖSCH  
Purgleitnergasse 55b, 2700 Wiener Neustadt  
Purgleitnergasse 55b, 2700 Wiener Neustadt

GRUNDEIGENTÜMER:  
DR. PETER BÖSCH  
Purgleitnergasse 55b, 2700 Wiener Neustadt  
CHRISTINE BÖSCH  
Purgleitnergasse 55b, 2700 Wiener Neustadt

BEHÖRDE:

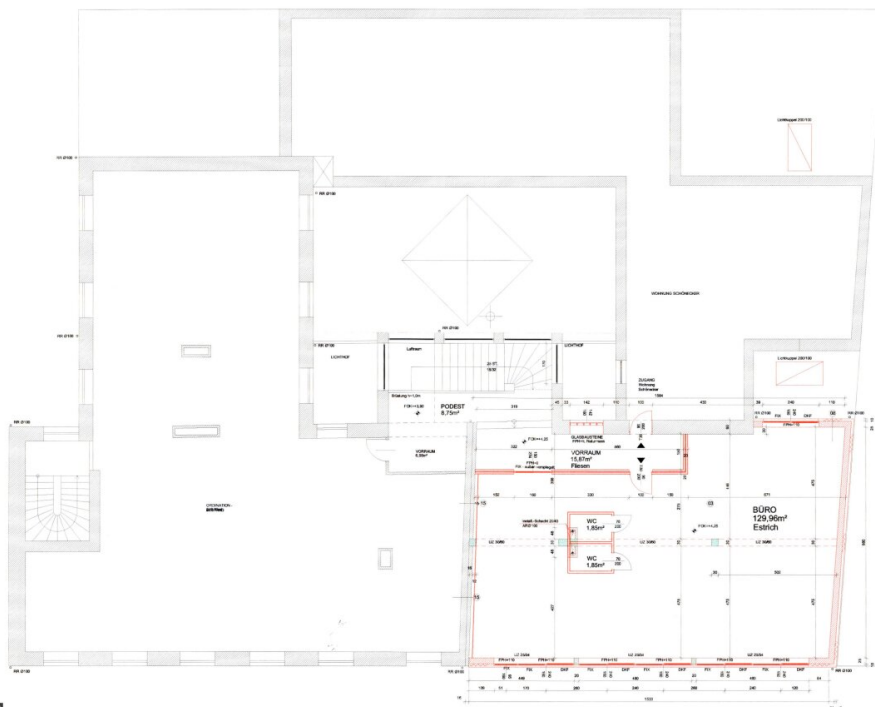
BAUFÜHRER:

PLANVERFASSTER:

Planinhalt: **GRUNDRISS 1. OG**

Parie: A B C D E F Datum: 11.06.2004

Maßstab: 1 : 100 Plan-Nr.: EP-B2-02-A



**SULEK**  
IMMOBILIEN

STÄHLBETON	WÄRMEDÄMMUNG
HLZ-MIN	ABBRUCH
DAWA	STÄHLKONSTRUKTION
BESTAND	GR-STÄNDERWAND

## AUSWECHSLUNGSPLAN

PROJEKT: SANIERUNG EINES WOHN- U. GESCHÄFTSHAUSES  
2700 WIENER NEUSTADT, EYERSPERGUNG 4  
GRIET.NL.452, EZ.303, KG.2343

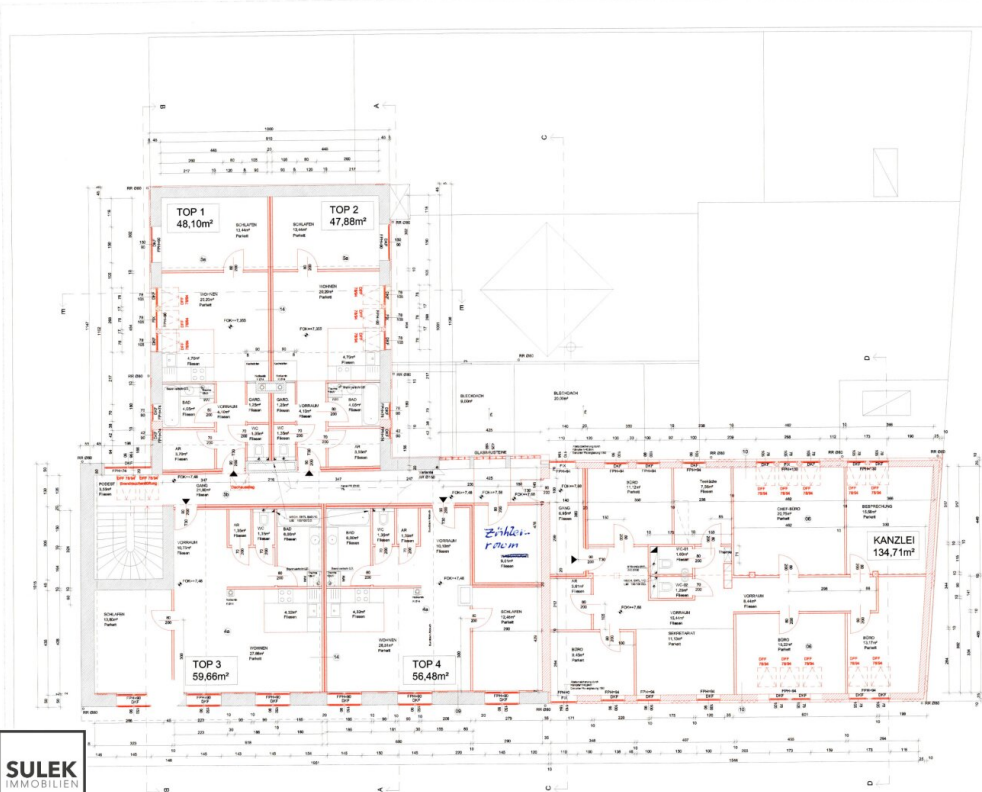
BAUWERBER:  
DR. PETER BOSCH  
Purgeltnergasse 55b, 2700 Wiener Neustadt  
CHRISTINE BOSCH  
Purgeltnergasse 55b, 2700 Wiener Neustadt

GRUNDEIGENTUMER:  
DR. PETER BOSCH  
Purgeltnergasse 55b, 2700 Wiener Neustadt  
CHRISTINE BOSCH  
Purgeltnergasse 55b, 2700 Wiener Neustadt

BAUFÜHRER: BEHÖRDE:

PLANVERFASSER:

Planinhalt:	GRUNDRISS
	1. OBERGESCHOSS
Plan-Nr.	A B C D E F Datum: 01-2002
Maßstab:	1: 1 0 0 EP-01-13-A



STAHLBETON	WÄRMEDÄMLUNG
HLZ-MW	ABBRUCH
DÜBEL	STAHLKONSTRUKTION
BESTAND	GK-STÄNDERWAND

## AUSWECHSLUNGSPLAN

PROJEKT: SANIERUNG EINES WOHN- U. GESCHÄFTSHAUSES  
2700 WIENER NEUSTADT, EYERSPERGSTRASSE 4  
GRST NR. 882; EZ 303; KG 23443

### BAUWERBER:

DR. PETER BÖSCH  
Purgstergasse 55b, 2700 Wiener Neustadt  
CHRISTINE BÖSCH  
Purgstergasse 55b, 2700 Wiener Neustadt

### GRUNDEIGENTÜMER:

DR. PETER BÖSCH  
Purgstergasse 55b, 2700 Wiener Neustadt  
CHRISTINE BÖSCH  
Purgstergasse 55b, 2700 Wiener Neustadt

### BAUFÜHRER:

### BEHÖRDE:

### PLANVERFASSTER:

Planinhalt						Datum	
GRUNDRISS						01 - 2002	
DACHGESCHOSS						Plan-Nr.:	
Seite	A	B	C	D	E	F	
Maßstab:	1	0	1	0	0	EP-01-12-A	

# Objektbeschreibung

## Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf einem 1.080m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 1.369,67 m<sup>2</sup>, die ab dem Jahr 1928 bebaut und bis 2002 laufend adaptiert wurde.

Im Jahr 2002 wurde das Objekt saniert, umfasst zwei Stiegen mit jeweils Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Lift vorhanden). Insgesamt befinden sich darin unterschiedliche Büro- und Wohneinheiten, die überwiegend befristet vermietet sind. Ergänzt wird das Angebot durch sieben KFZ-Abstellplätze in der hauseigenen Garage.

Die aktuellen monatlichen Nettovorschreibungen belaufen sich auf **€ 8.859,26** (Stand: 01/2026). Derzeit sind eine Wohnung sowie zwei Stellplatz unvermietet.

Die Beheizung erfolgt über Einzelheizsysteme - jede Einheit ist mit einem Brennwert-Gaskessel ausgestattet und wird mittels Radiatoren beheizt. Anschlüsse für Wasser, Strom, Kanal sind vorhanden.

Nähere Informationen übermitteln wir gerne auf Anfrage!

## Lage / Infrastruktur.

Die Liegenschaft am **Eyerspergring 4 in 2700 Wiener Neustadt** befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnlage. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnbauten, Grünflächen sowie einer ausgezeichneten Nahversorgung, was diese Adresse sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger attraktiv macht.

Das **Stadtzentrum von Wiener Neustadt** ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen.

## Nahversorgung & Freizeit

- Supermarkt (z. B. BILLA / Spar): ca. **300–400 m**, ca. **5 Gehminuten**
- Apotheke, Bank, Bäckerei: ca. **400–600 m**, fußläufig erreichbar
- Grün- und Erholungsflächen / Parkanlagen: ca. **500 m**, ca. **7 Gehminuten**
- Sport- und Freizeiteinrichtungen in der näheren Umgebung vorhanden

## Öffentliche Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle: ca. **100 -200 m**, ca. **3 Gehminuten**
- Bahnhof Wiener Neustadt: ca. **1,5 km**, ca. **5 Minuten mit dem Auto** oder **15–18 Gehminuten**
  - Direkte Zugverbindungen nach **Wien (23 min Wien Meidling oder 30min Wien Hauptbahnhof)**, **Baden** und **Graz**

## Individualverkehr

- Sehr gute Anbindung an die **Südautobahn (A2)**, Auffahrt in wenigen Fahrminuten erreichbar
- Wien ist in ca. **30–35 Minuten** mit dem Auto erreichbar

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Infrastruktur und vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten. Parks, Grünflächen und Freizeitwege befinden sich in kurzer Distanz und bieten hohe Lebensqualität für alle Altersgruppen.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.*

**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](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.000m  
Universität <3.000m

### **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 <1.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap