

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



Objektnummer: 26172

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



M.A., MBA Philipp Sulek

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

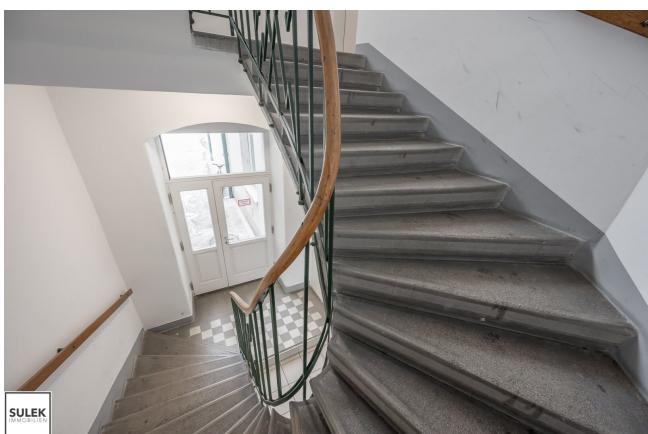
T +43 1 226 27 20
H +43 660 199 19 88

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





SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN





SULEK
IMMOBILIEN







SULEK
IMMOBILIEN

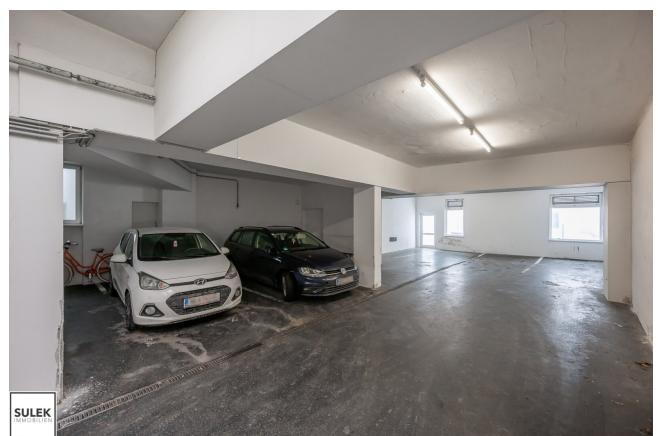


SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



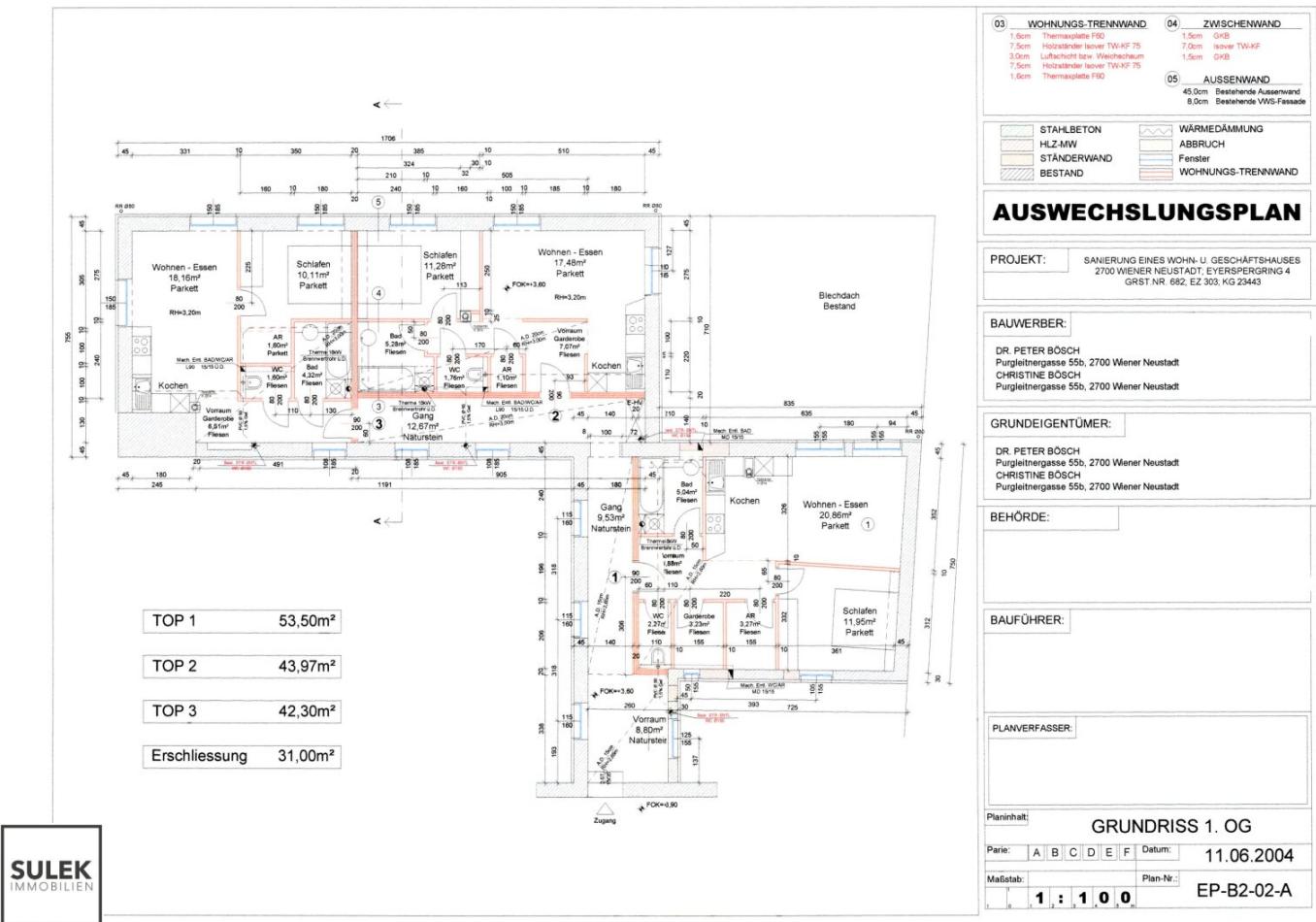




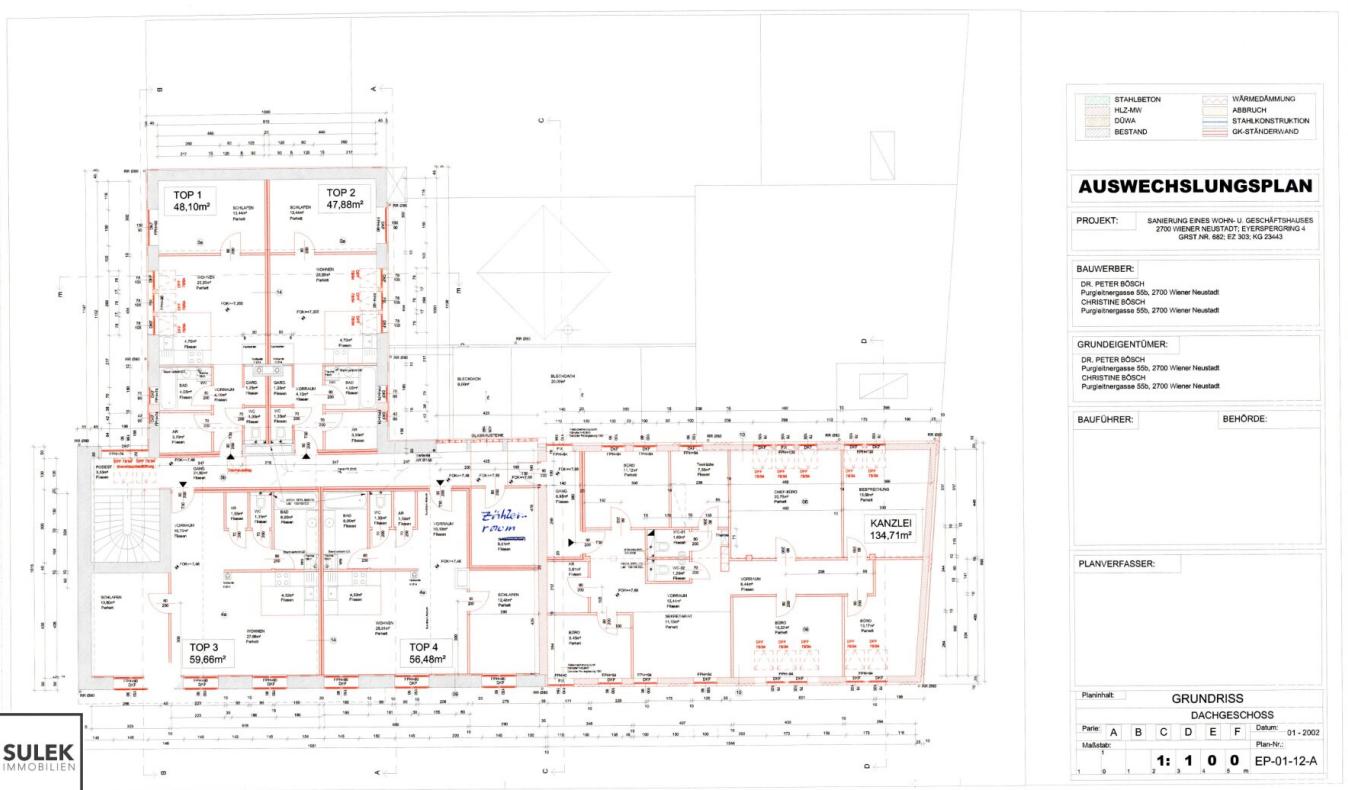


SULEK
IMMOBILIEN









SULEK
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf einem 1.080m² großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 1.369,67 m², 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 einen 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