

## Historisches Gewerbe-Wohnobjekt in Wiener Neustadt



**Objektnummer: 1344**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## 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>Nutzfläche:</b>	1.714,13 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Udo Bereswill**

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

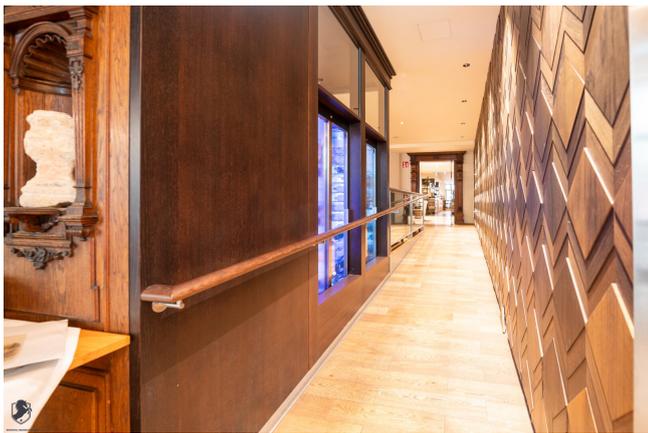
T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

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

















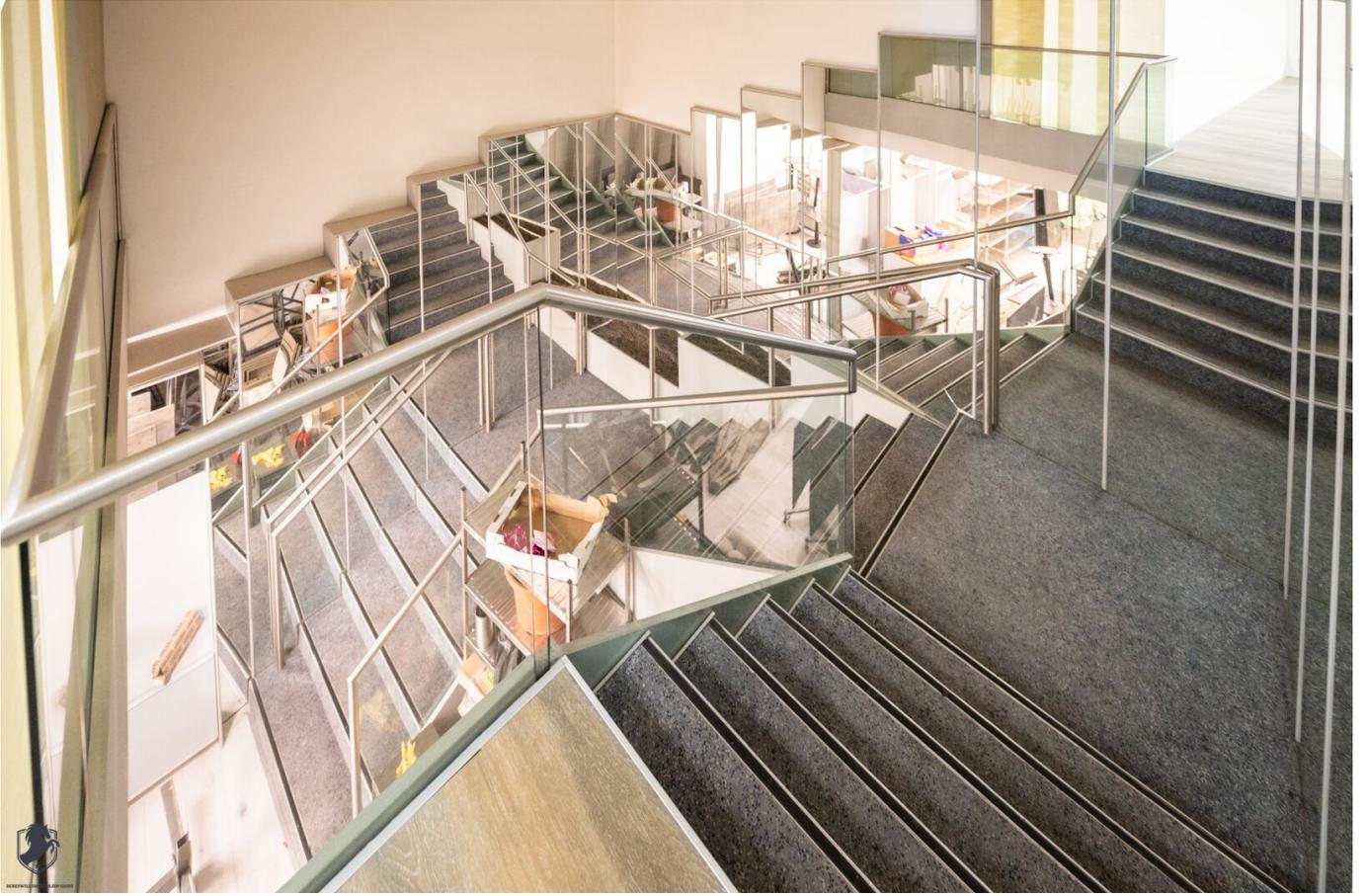
































## Objektbeschreibung

Entdecken Sie ein herausragendes *2019 innen generalsaniertes* Investitionsobjekt zur *Vermögenssicherung* im Herzen von Wiener Neustadt, einem aufstrebenden Standort in Niederösterreich! Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus bietet Ihnen nicht nur eine beeindruckende *entwickelte* Fläche von 1400 m<sup>2</sup>, *eingebautem Lift bis ins Dachgeschoß und ausbaubarem Dachboden von ca. 300m<sup>2</sup>, ohne Terrassen berechnet*, sondern auch eine Vielzahl von Möglichkeiten, um von der dynamischen Entwicklung der Region zu profitieren.

Vermietbare Flächen (detaillierte Informationen sind im Exposé hinterlegt):

- Top 1: Ein ehemaliges Juweliergeschäft mit einer Fläche von 41,15 m<sup>2</sup>.
- Top 2: Ein ehemaliges Fotostudio mit 58 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, verbunden mit dem 1. Obergeschoss (118 m<sup>2</sup>).
- Gastronomiefläche: Insgesamt 541,30 m<sup>2</sup>, *hochwertig eingerichtet (2 Falstaffgabeln), gutausgestatteter Küche, mit drei Kühlräumen und Lüftungstechnologie, und aufrechter Betriebsanlagengenehmigung*.
- Wohnungen: Sechs Wohneinheiten, teils mit Terrasse, in einem historischen Gebäude.

Für einen Kaufpreis von 3.200.000,00 € erwerben Sie ein *Substanzobjekt steuer- und transaktionskostenschonend nach Vereinbarung über einen Sharedeal*. Diese Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Genießen Sie den Blick über die Stadt und erleben Sie erstklassigen Wohnkomfort in den modern gestalteten Einheiten. Die Kombination aus Fliesen, Parkett und Steinboden sorgt für ein ästhetisches Ambiente und eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Die gut durchdachte Ausstattung umfasst unter anderem *zeitgemäße* Wärmepumpen mit Fußbodenheizung, die für die behagliche *Temperierung* sorgen. Die offenen Wohnküchen bieten ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Ob mit dem Bus oder dem Zug, Sie erreichen schnell und unkompliziert alle wichtigen Ziele. Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten: Arztpraxen, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen – darunter eine höhere Schule – sowie Kindergärten und Supermärkte sind fußläufig erreichbar. Auch eine Bäckerei in der Nähe sorgt dafür, dass der tägliche Bedarf bequem gedeckt werden kann.

Dieses Zinshaus ist nicht nur eine attraktive Wohnmöglichkeit, sondern auch eine solide Investition in die Zukunft. Nutzen Sie die Chancen, die dieses Renditeobjekt bietet, und profitieren Sie von der wachsenden Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsräumen in dieser lebendigen Stadt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Tauchen Sie ein in die Möglichkeiten, die Ihnen dieses erstklassige *Substanzobjekt* in Wiener Neustadt bietet!

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.

Bevorzugt Share Deal da bei Asset Deal die Ust i.H. von 20 % zu entrichten ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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.

## **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