

**Stilvolle Altbaufäche mit 5 Zimmern in der
Fußgängerzone, vielseitig nutzbar als Büro/Ordination**



Objektnummer: 1108

**Eine Immobilie von IVAM - Immobilien Verwaltung & Asset
Management GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neunkirchner Straße 14
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	153,53 m ²
Nutzfläche:	153,53 m ²
Gesamtfläche:	153,53 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	297,87 €
USt.:	29,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

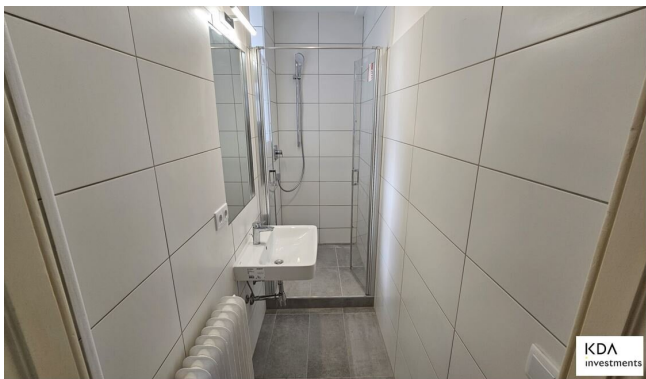


Simon Knapp

GMG Immobilien Invest GmbH
Sonnenfelsgasse 11
1010 Wien

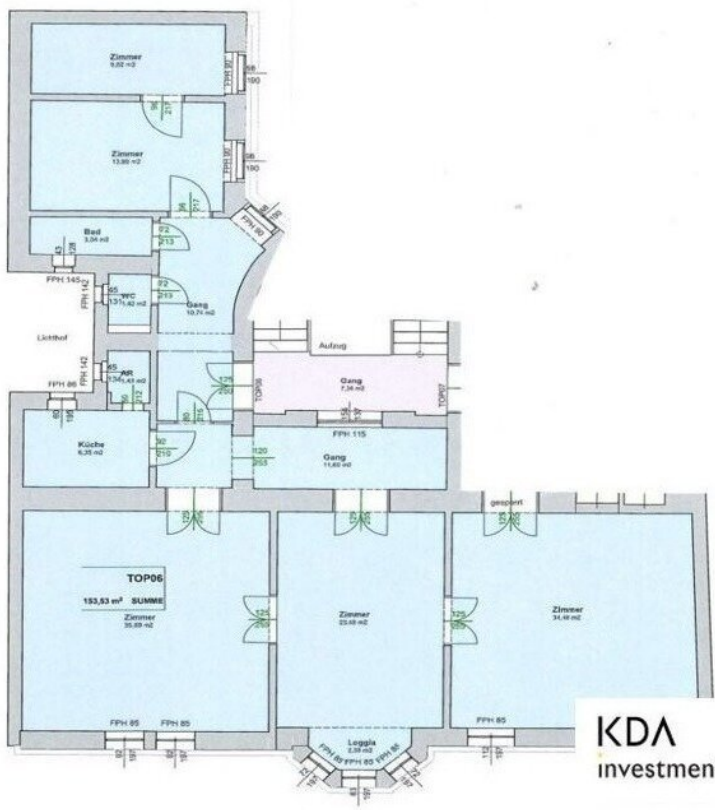
T +43 664 9145938











KDA
investments

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige Altbauwohnung mit rund **153 m² Wohnnutzfläche** im **3. Obergeschoß** eines gepflegten Zinshauses in Wiener Neustadt, die als **Büro oder Ordination** genutzt werden kann.

Die Wohnung präsentiert sich in einem **guten Gesamtzustand**. Besonders hervorzuheben sind die **2023 sanierten Sanitärräume (Bad und WC)**, die modernen Wohnkomfort mit dem klassischen Altbauflair verbinden. Die großzügige Raumaufteilung mit hohen Decken und schönen Altbauetails bietet ein repräsentatives Wohnambiente und viel Platz für individuelle Gestaltung.

Die Liegenschaft ist **barrierefrei** und verfügt über einen **Lift**.

Im zur Fußgängerzone ausgerichteten Teil des Objekts sind drei helle Räumlichkeiten zwischen ca. 23 m² und 35 m² mit ostseitiger Ausrichtung, wobei das mittlere Zimmer durch einen charakteristischen Erker geprägt ist. Weiters stehen zwei hofseitig gelegene Räume mit jeweils ca. 10 bis 14 m² zur Verfügung. Die Zimmer haben einen schönen Fischgrätenparkett.

In der Wohnung gibt es eine **möblierte Einbauküche inkl. Elektrogeräten**.

Last, but not least, erreicht man über den großzügigen Flur ein Badezimmer mit Dusche und Einzelwaschbecken sowie eine separate Toilette. **Beide Nassräumlichkeiten verfügen ebenso über ein Fenster Richtung Lichthof.**

Die **Etagenheizung erfolgt über eine servicierte Gastherme**, welche sich im zur Küche angrenzenden, praktischen Abstellraum befindet, via Radiatoren und wird diese - ebenso wie der Strom - mittels eigenem Zähler sowie nach Verbrauch abgerechnet.

Öffentliche Parkflächen stehen überall in der näheren Umgebung zur freien Auswahl zur Verfügung und können bei Bedarf kostengünstige Parkzonen-Pickerl direkt beim Magistrat Wiener Neustadt erworben werden.

Auf Anfrage und je nach Verfügbarkeit besteht alternativ die Möglichkeit in unmittelbarer Nähe auch fixe Parkplätze separat anzumieten.

Besichtigungen sind nach Absprache jederzeit möglich. Die Fotos wurden vor der Vermietung aufgenommen.

Das Haus wird derzeit parifiziert und es wird Wohnungseigentum begründet.

Die Kauvertragserrichtung ist an die Kanzlei WIENEROITER Rechtsanwalts GmbH gebunden. Die Kosten hierfür betragen 1,5% zzgl. Umsatzsteuer und Barauslagen

Key Facts:

- Nutzung als Büro oder Ordination möglich
- Nutzfläche: 153,53 m²
- Zimmer: 5
- Bäder: 1
- WC: 1
- Keller: 1
- Abstellräume: 1
- Etage: barrierefrei mit Lift
- Baujahr: 1900
- Bauart: Altbau
- Hauszustand: gepflegt
- Letzte Sanierung: 2023

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <50m

Klinik <900m

Krankenhaus <575m

Kinder & Schulen

Schule <350m

Kindergarten <650m

Höhere Schule <250m

Universität <3.025m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.475m

Sonstige

Bank <100m

Geldautomat <100m

Post <625m

Polizei <175m

Verkehr

Bus <125m

Autobahnanschluss <2.200m

Bahnhof <750m

Flughafen <2.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap