

**Kapitalanlage mit ca. 7 % Bruttoanfangsrendite in  
attraktiver Lage**



**Objektnummer: 1109**

**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
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	343,20 m²
Gesamtfläche:	343,20 m²
Kaufpreis:	669.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.949,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Simon Knapp

GMG Immobilien Invest GmbH  
Sonnenfelsgasse 11  
1010 Wien

T +43 664 9145938

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

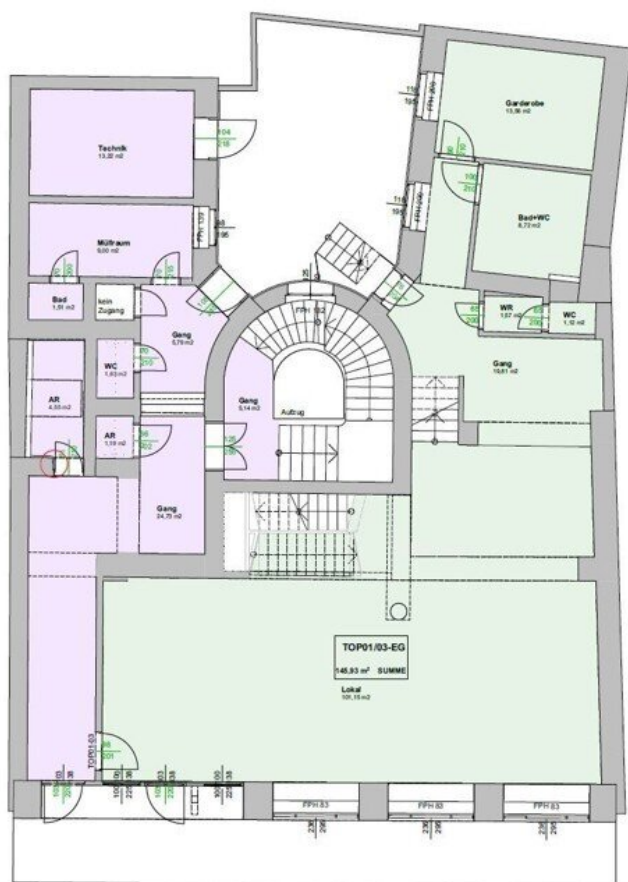






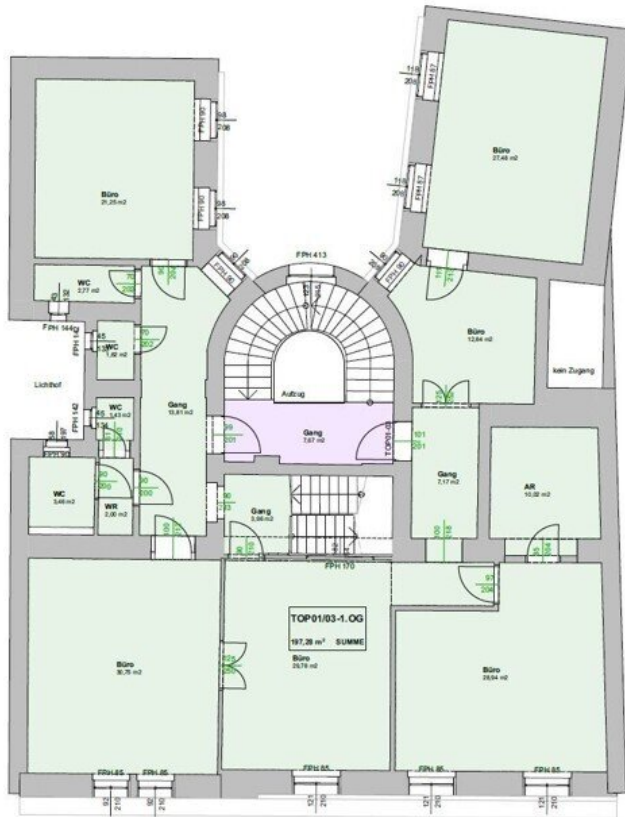


Lageplan EG 1:100



Element ID	Raumname	Fläche	Eigene Einheiten Zuordnung
EG	WC	1,63	EG
	Technik	13,22	EG
	Müllraum	9,00	EG
	Gang	5,14	EG
	Gang	5,79	EG
	Gang	24,73	EG
	Bad	1,51	EG
	AR	1,19	EG
	AR	4,55	EG
		<b>66,76 m²</b>	
TOP01/03-EG			
	WR	1,57	TOP01/03-EG
	WC	1,12	TOP01/03-EG
	Lokal	101,15	TOP01/03-EG
	Gartenbe	13,56	TOP01/03-EG
	Gang	19,81	TOP01/03-EG
	Bad+WC	8,72	TOP01/03-EG
		<b>145,93 m²</b>	
		<b>212,69 m²</b>	

Lageplan 1.OG 1:100



Element ID	Raumname	Fläche	Eigene Einheiten Zuordnung
<b>1.OG</b>			
	Gang	7,67	1.OG
		<b>7,67 m²</b>	
<b>TOP01/03-1.OG</b>			
	WR	2,00	TOP01/03-1.OG
	WC	1,43	TOP01/03-1.OG
	WC	1,62	TOP01/03-1.OG
	WC	2,77	TOP01/03-1.OG
	WC	3,46	TOP01/03-1.OG
	Gang	3,96	TOP01/03-1.OG
	Gang	7,17	TOP01/03-1.OG
	Gang	13,81	TOP01/03-1.OG
	Büro	12,84	TOP01/03-1.OG
	Büro	21,25	TOP01/03-1.OG
	Büro	27,48	TOP01/03-1.OG
	Büro	28,94	TOP01/03-1.OG
	Büro	29,78	TOP01/03-1.OG
	Büro	30,75	TOP01/03-1.OG
	AR	10,02	TOP01/03-1.OG
		<b>197,28 m²</b>	
		<b>204,95 m²</b>	



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **Geschäftslokal mit rund 343 m<sup>2</sup> Nutzfläche** im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eines **historischen Zinshauses in bester Innenstadtlage von Wiener Neustadt**. Die Immobilie überzeugt auch durch große Schaufensterflächen und eine barrierefreie Erschließung. Die Flächen eignen sich für unterschiedlichste Nutzungen – von **Einzelhandel über Büros bis hin zu Ordinationen, Ateliers oder Schulungsräumen**. Damit bietet das Objekt auch langfristig vielseitige Entwicklungsperspektiven.

Das Geschäftslokal ist derzeit an einen **bonitätsstarken Mieter (wirtschaftliche Nähe zum Land Niederösterreich)** unbefristet vermietet, der die Miete seit Jahren **verlässlich und regelmäßig** bezahlt. Die Immobilie erwirtschaftet aktuell rund **€ 47.000 Jahresmiete**, womit sich auf Basis des Kaufpreises von € 669.000 eine **attraktive Bruttoanfangsrendite von ca. 7,0 %** ergibt. Dank der zentralen Lage sowie flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich das Objekt ideal als nachhaltiges Anlageinvestment mit stabilen Erträgen.

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.

### 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