

Historisches Gewerbe-Wohnobjekt in Wiener Neustadt



Objektnummer: 1581

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	1.714,13 m²

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.











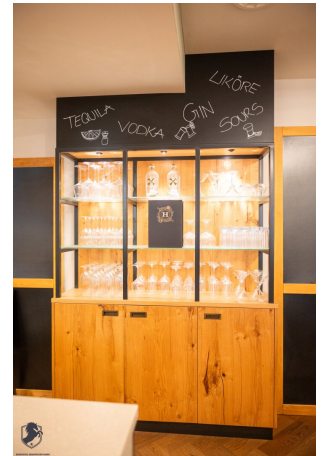
















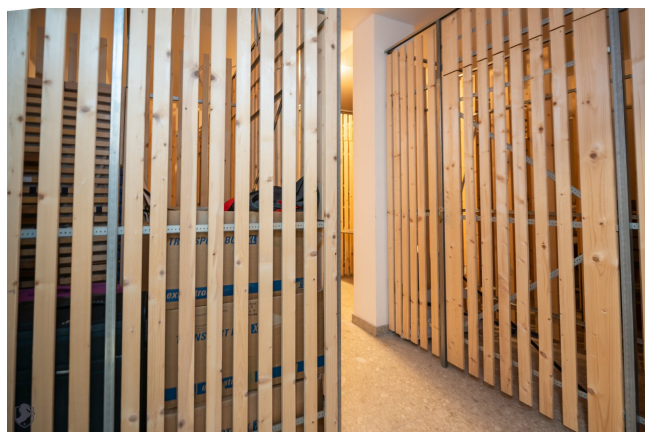






















Objektbeschreibung

Investitionsobjekt

Historisches Gewerbe- und Wohnhaus mit Entwicklungspotenzial

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 eine **entwickelte Nutzfläche von rund 1.400 m²**, einen **Lift bis ins Dachgeschoß** sowie einen **ausbaufähigen Dachboden von ca. 300 m²** (ohne Terrassenflächen) – und damit vielfältige Möglichkeiten, von der dynamischen Entwicklung der Region zu profitieren.

Vermietbare Flächen

Top 1

Top 2

Gastronomie

Wohnungen

Gesamtnutzfläche (exkl. Dachboden): **ca. 1.400 m²**

Kaufpreis & Transaktion

Kaufpreis

Verkauf

Asset Deal

Ausstattung & Qualität

- hochwertige Innenausstattung (Fliesen, Parkett, Steinboden)
- **Fußbodenheizung mit moderner Wärmepumpentechnologie**
- **offene Wohnküchen** – großzügig und hell
- **Personenlift** bis ins Dachgeschoss
- **Bad mit Fenster**, Dusche und/oder Wanne
- Doppel-/Mehrfachverglasung

Die durchdachte Raumaufteilung und das hochwertige Finish schaffen ein ästhetisches Ambiente mit angenehmer Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Investitionsvorteile

- ? **Innenstadtlage mit hoher Frequenz**
- ? **2019 generalsaniert – sofort nutzbar**
- ? **Gastronomiefläche mit Betriebsbewilligung**
- ? **Wärmepumpensystem & Lift**
- ? **Ausbaupotenzial Dachboden (~ 300 m²)**
- ? **Share Deal möglich – USt-frei / steuerschonend**

Rechtlicher Hinweis

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer nach Aufklärung über die Vorlagepflicht sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt.

Es gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

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 <1.500m

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