

**Mitten in der Fußgängerzone von Wiener Neustadt -  
attraktives Zinshaus mit 6 Einheiten**



Top 2: Wohnzimmer

**Objektnummer: 5484**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1893
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	552,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,22 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,43
<b>Kaufpreis:</b>	748.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 660 2527118

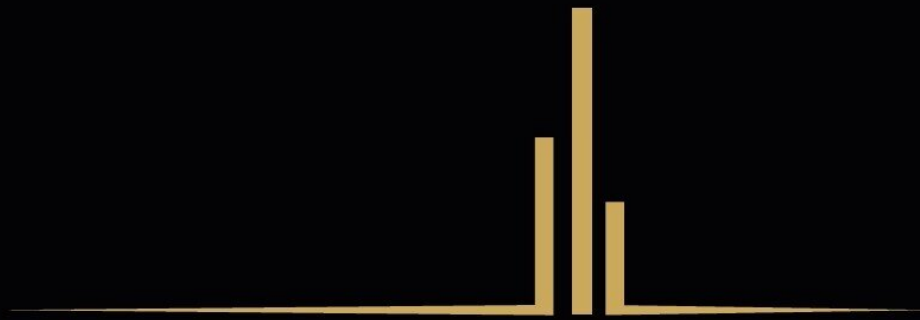
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



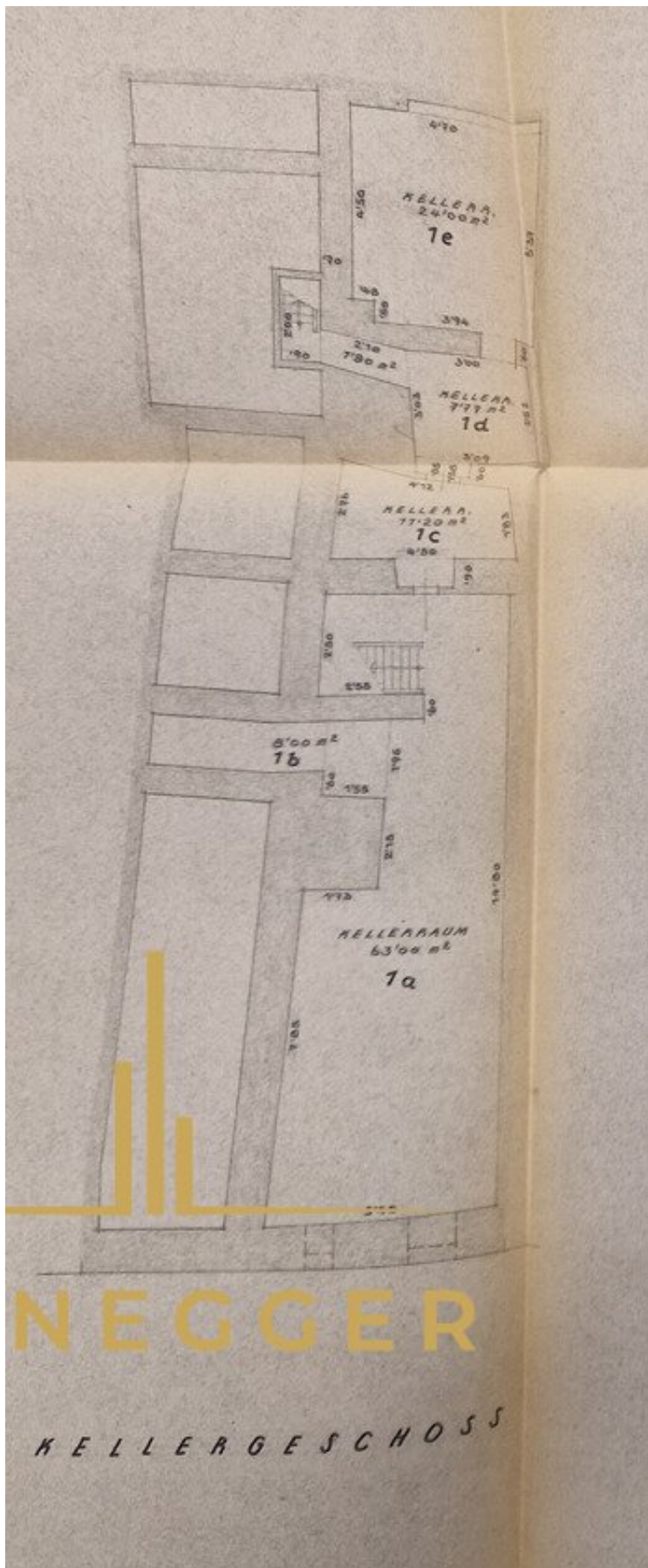


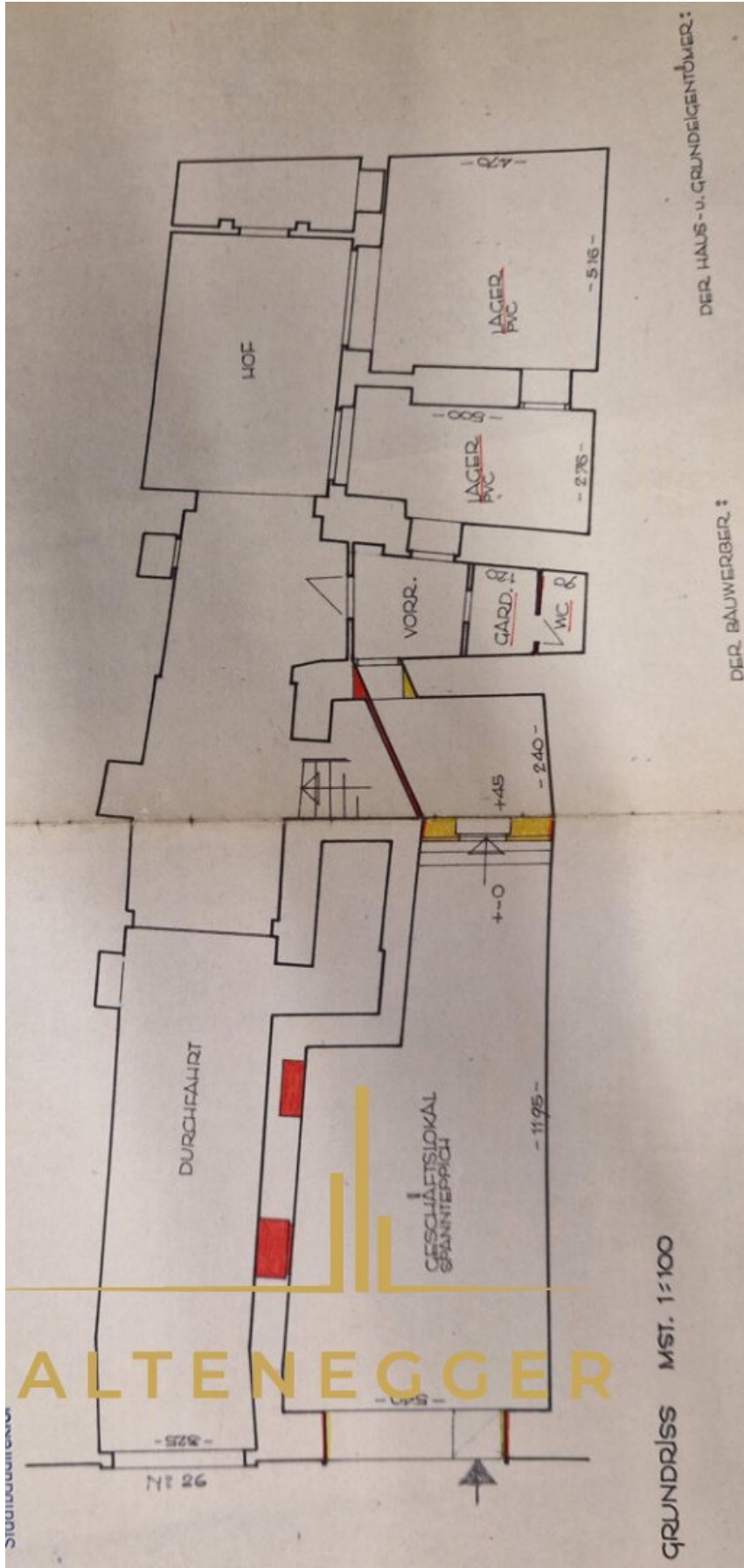






KALTENEGER





DER HAUS - u. GRUNDEIGENTÜMER :

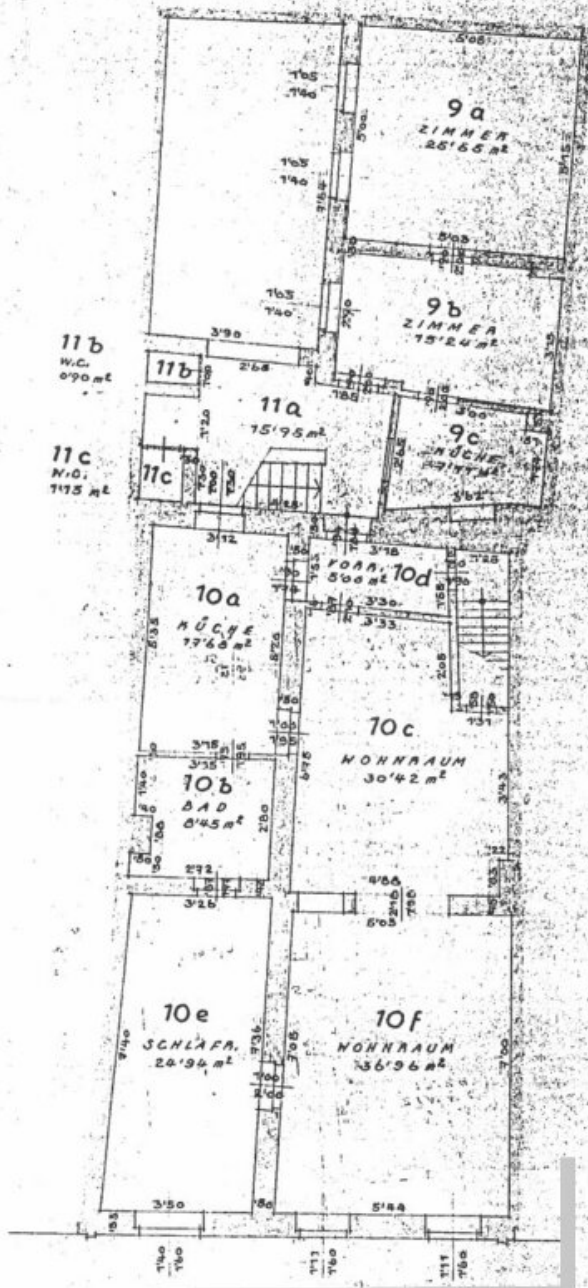
DER BAUWERBER :

GRUNDRISS MST. 1:100

ALTENEGER

Nr 26





*Netzflächenangaben ohne  
Gewichte*

Dr. GRUBER REAL-GmbH  
1090 Wien, Schlachthausg. 48/1/1  
Fax + Tel. 714 12 72

2. Dez. 1964



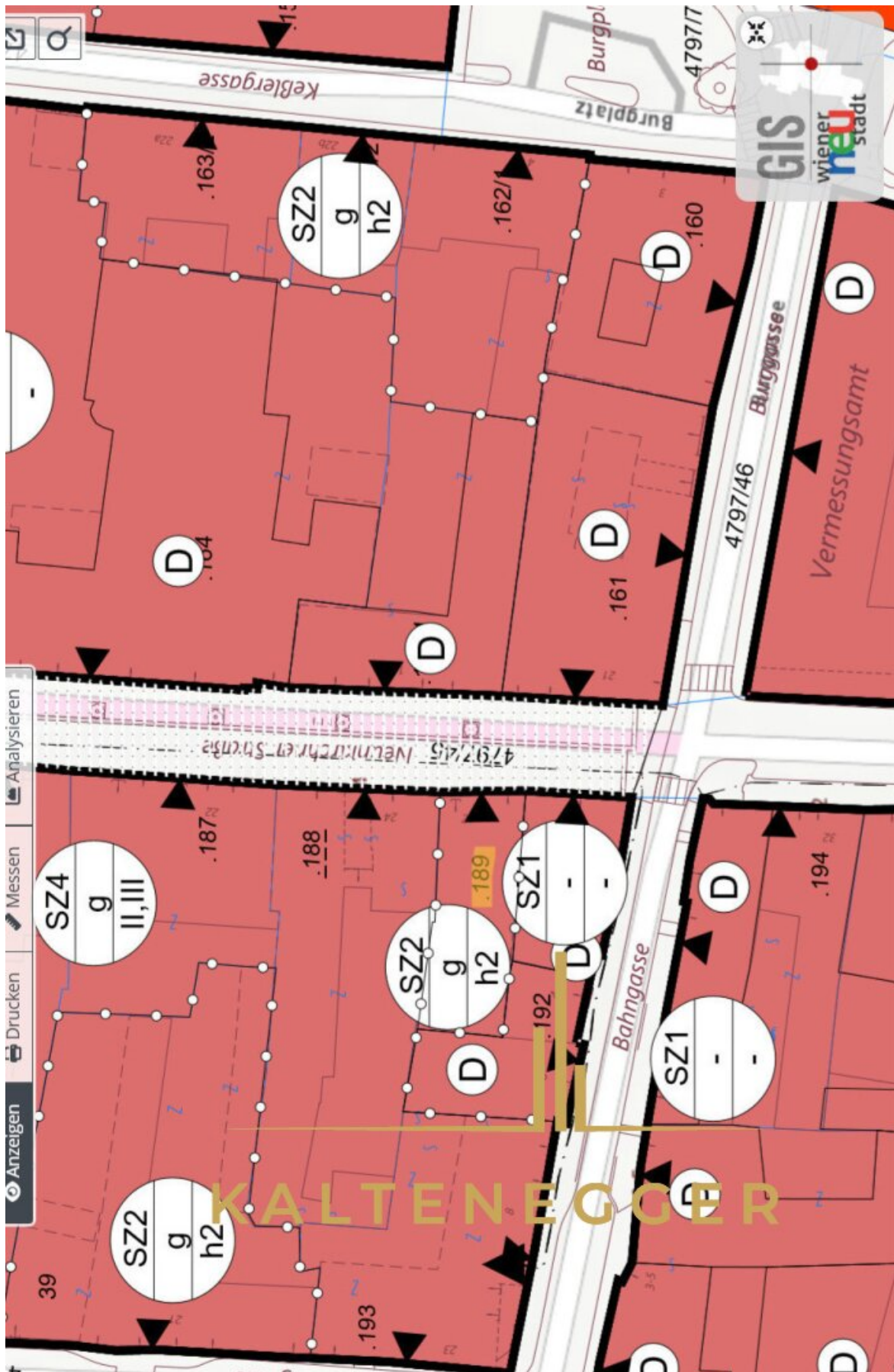
Geprüft und  
rechts befunden

**KALTENEGGER**

2700, Neunkirchnerstr. 26

BAUMEISTER  
ERNST WENT  
WIENER NEUWIEDER  
SPAZARSTR. 27, 1020 WIEN





## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt dieses beeindruckende Zinshaus mitten im Herzen von Wiener Neustadt, direkt gelegen in der frequenzstarken und belebten Fußgängerzone. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1893 errichtet, während dem Krieg beschädigt und wieder aufgebaut. Es präsentiert sich heute in sehr gutem Erhaltungszustand, ohne aktuellen Reparaturbedarf. Dieses Zinshaus bietet Ihnen nicht nur eine attraktive Rendite, sondern schafft auch den perfekten Lebensraum für Ihre Mieter.**

Die Liegenschaft überzeugt durch solide Substanz und charmante historische Architektur. Das Mehrparteienhaus besteht aus 6 Einheiten, von denen aktuell 4 vermietet sind, was das Objekt zu einer sofort rentablen Kapitalanlage macht.

Zusätzlich zu den 5 Wohnungen rundet ein Geschäftslokal im Erdgeschoss das Angebot ab.

### **Hauseinteilung:**

#### **Kellergeschoss:**

- ideale Nutzung als Lager und Abstellraum

#### **Erdgeschoss:**

- Straßenseitig ausgerichtetes Geschäftslokal ca. 117,30 m<sup>2</sup> Nutzfläche (aktuell unvermietet)
- Einfahrt zum Innenhof
- Innenhof mit Zugang zum Stiegenhaus, welches zu den 5 Wohneinheiten führt
- Abgang zum Kellergeschoss

#### **1. Obergeschoss:**

- Wohneinheit Top 2 (im Plan unter 8) ca. 112,20 m<sup>2</sup> Nutzfläche (aktuell unvermietet)

- Wohneinheit Top 3 (im Plan unter 7) mit einer Terrasse ca. 51,40 m<sup>2</sup> Nutzfläche, auf 3 Jahre befristet vermietet

## **2. Obergeschoss:**

- Wohneinheit Top 4 (im Plan unter 10) ca. 113,50 m<sup>2</sup> Nutzfläche, unbefristet vermietet
- Wohneinheit Top 5 (im Plan unter 9) ca. 57,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche, unbefristet vermietet

## **3. Obergeschoss:**

- exklusive Wohneinheit Top 6 mit einer Terrasse und einem Wintergarten ca. 101,30 m<sup>2</sup> Nutzfläche, unbefristet vermietet

Die Gesamtnutzfläche aller Einheiten beträgt ca. 552,70 m<sup>2</sup>.

Die aktuellen monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 1.962,63 € (netto, ohne Betriebskosten), somit 23.551,56 € jährlich. (Wohnung Top 2 mit ca. 112,20 m<sup>2</sup> Nutzfläche + das Geschäftslokal mit ca. 117,30 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind darin unbeachtet geblieben, aktuell unvermietet)

## **Ausstattung & Zustand:**

- Heizung: Gasetagenheizungen in allen Einheiten für eine zuverlässige Wärmeversorgung, ermöglicht eine individuelle Steuerung der Heizkosten
- Bauweise massiv
- sehr gut erhalten, kein akuter Sanierungsbedarf
- 4 von 6 Einheiten aktuell vermietet (die Zinsliste übermittle ich gerne im Zuge Ihrer Anfrage)

- Innenhof: klein, aber fein, ruhig und hell

### **Highlights:**

- attraktive Renditechance dank bereits teilweise langfristig vermieteter Einheiten
- historischer Gebäudewert und Details mit stilvoller Altbauarchitektur - Zinshaus aus 1893 mit charmantem Ambiente
- TOP-Innenstadtlage in der Fußgängerzone - eine Innenstadtrarität
- Massivbauweise, hervorragender Erhaltungszustand
- vielfältige Nutzungsstruktur: Wohnen, Büro, Gewerbe
- Gasetagenheizungen mit klarer Kostentrennung
- ruhige Wohnsituation trotz bester Zentrums Lage
- beste Vermietbarkeit durch zentrale Lage und freier Mietzins laut Bestätigung der Hausverwaltung möglich
- 2 Wohnungen mit Terrassen mitten im Stadtzentrum
- keine groben Sanierungsarbeiten in nächster Zeit zu erwarten
- kleiner Innenhof, ideal zum Abstellen der Fahrräder

### **Energieausweis für die Wohneinheiten**

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **20.02.2029**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

**C:** HWB-ref,sk: **52,22** kWh/m<sup>2</sup>a; **C:** fGEE: **1,432**

### **Energieausweis für das Geschäftslokal**

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **20.02.2029**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

**D:** HWB-ref,sk: **139,53** kWh/m<sup>2</sup>a; **C:** fGEE: **1,410**

Im Zuge Ihrer Anfrage übermittle ich Ihnen gerne sämtliche Unterlagen das Haus betreffend.

Die Investition in dieses Zinshaus ist nicht nur eine finanzielle Entscheidung, sondern auch eine Investition in eine lebendige und wachsende Stadt. Diese Immobilie bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit eine gepflegte und ertragreiche Liegenschaft in bester Innenstadtlage zu erwerben. Die Mischung aus Wohnflächen, Geschäftsfläche, solider Bausubstanz und hervorragender Vermietungssituation macht das Objekt zu einer idealen und langfristig sicheren Investmentchance.

**Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Setzen Sie auf eine nachhaltige Investition in die Zukunft und profitieren Sie von der Wertsteigerung und den attraktiven Renditechancen, die diese Immobilie Ihnen bietet. Zögern Sie nicht länger und senden Sie mir gerne eine Anfrage - ich freue mich sehr auf Ihre Kontaktaufnahme und in weiterer Folge auf eine Besichtigung mit Ihnen! Ihr zukünftiges Renditeobjekt in Wiener Neustadt wartet auf Sie!**

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.