

EXKLUSIVES NEUBAUPROJEKT IM ZENTRUM VON NEUNKIRCHEN!



Objektnummer: 145075

Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	194,00 m²
Bürofläche:	183,00 m²
Gesamtmiete	2.678,00 €
Kaltmiete (netto)	2.328,00 €
Kaltmiete	2.678,00 €
Miete / m²	12,00 €
Betriebskosten:	350,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Moisi, MA, MBA

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO
Heiligenstädter Lände 29/2. OG
1190 Wien

H +43 676 844 752 200





Etage	Stiege	Tür	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Balkon	Loggia
EG	2	Top 1	71 m ²	52 m ²	21 m ²	-	-
EG	2	Top 2	74 m ²	55 m ²	25 m ²	-	-
1.OG	2	Top 3	41 m ²	-	-	-	18 m ²
1.OG	2	Top 4	77 m ²	-	-	-	19 m ²
1.OG	2	Top 5	90 m ²	-	-	15 m ²	-
1.OG	2	Top 6	73 m ²	-	-	18 m ²	-
2.OG	2	Top 7	79 m ²	-	-	-	18 m ²
2.OG	2	Top 8	82 m ²	-	-	-	18 m ²
2.OG	2	Top 9	94 m ²	-	-	15 m ²	-
2.OG	2	Top 10	76 m ²	-	-	18 m ²	-
DG	2	Top 11	87 m ²	-	-	-	13 m ²
DG	2	Top 12	82 m ²	-	-	12 m ²	-

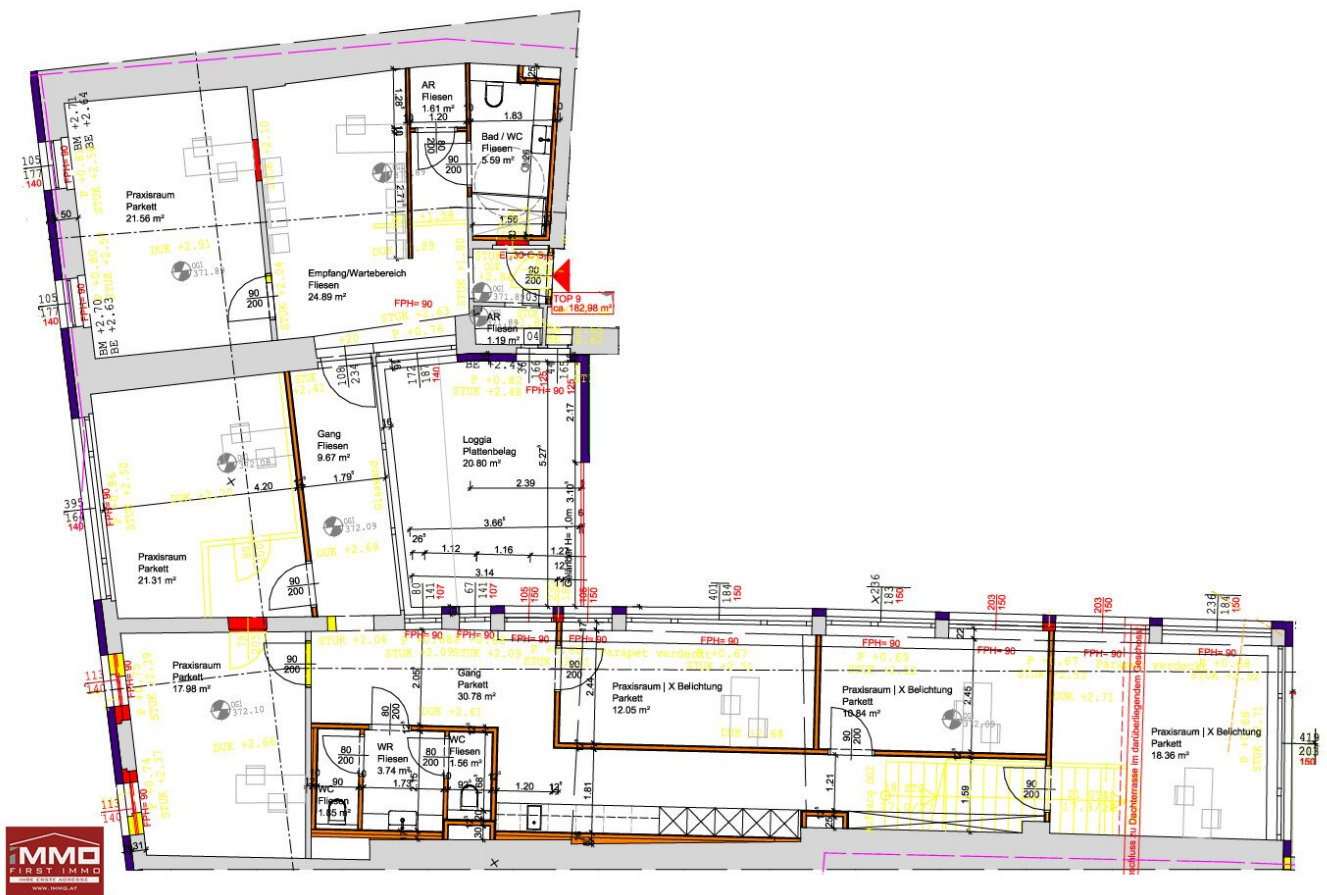
*Die Flächenangaben sind gerundete Werte und dienen zur Orientierung.
Die exakten Maße erhalten Sie gerne auf Anfrage*

Etage	Stiege	Tür	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Balkon	Loggia
1.OG	1	Top 1	44 m ²	-	-	-	17 m ²
2.OG	1	Top 2	44 m ²	-	-	-	17 m ²
DG	1	Top 3	52 m ²	-	3 m ²	-	-
DG	1	Top 4	44 m ²	-	-	-	17 m ²
DG	1	Top 5	71 m ²	-	3 m ²	-	-
DG	1	Top 6	47 m ²	-	16 m ²	-	-

*Die Flächenangaben sind gerundete Werte und dienen zur Orientierung.
Die exakten Maße erhalten Sie gerne auf Anfrage*

Etage	Stiege	Tür	Nutzfläche	Garten	Terrasse	Balkon	Loggia
EG	1	Top 7	30 m²	-	-	-	-
EG	1	Top 8	97 m²	-	-	-	-
1.OG	1	Top 9	183 m²	-	-	-	21 m²
2.OG	1	Top 10	198 m²	-	-	18 m²	-

*Die Flächenangaben sind gerundete Werte und dienen zur Orientierung.
Die exakten Maße erhalten Sie gerne auf Anfrage*





Mario Moisi, MA

Vorname/Name

1MMO MK GmbH & Co KG

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Gesellschafter

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01013164

Treuhänder-Nummer

385165w

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025



Objektbeschreibung

TOP Ordinationsfläche im Zentrum von Neunkirchen

Neunkirchen ist dank seiner historischen, sehr gut erhaltenen Altstadt nicht nur als kulturelles und kulinarisches Zentrum bekannt, sondern aufgrund seiner speziellen Lage am Fuße der Wiener Alpen auch ein **Ort der Gesundheit und der Genesung**.

Es beherbergt nicht zuletzt deswegen das **Landeskrankenhaus** und das Kinderambulatorium Neunkirchen.

Ab 2025 soll hier ein **neues Ärztezentrum** entstehen und Sie können ein Teil davon sein!

Nur wenige Meter vom charmanten Hauptplatz entfernt, erstrahlt ein Haus nach umfassender Sanierung bald im neuen Glanz und bietet unter anderem moderne Wohnungen und ein Ärztezentrum.

Im Erdgeschoss und direkt von der ruhigen Straße zugänglich befinden sich zwei ebenerdige Praxisräume mit 30 und 64 m² und großzügigen Auslagenflächen.

Das zweite OG wurde bereits an einen Kinderarzt verkauft, weswegen sich tolle Synergienmöglichkeiten ergeben.

Die Ordinationsfläche im 1. OG umfasst 183m² und 21m² Loggia.

Die Fläche ist sowohl über das Treppenhaus als auch durch den **ebenerdig zu begehenden Aufzug** zu erreichen.

Die aktuelle Planung sieht ausreichend Nasszellen sowie Empfangsbereiche vor.

Die Praxisräume sind teils auf die ruhige Straße, teils in den Innenhof orientiert, was für **ausgesprochene Ruhe** sorgt.

Bitte beachten Sie, dass beim vorliegenden Mietpreis die Ausbaustufe "**Belagsfertig**" angeboten wird.

Sie haben also noch die Möglichkeit, die Raumaufteilung, die Beläge, die Nasszellen, usw. nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne einen detaillierten Lagebericht zukommen.

Bei den angezeigten Bildern handelt es sich um Symbolbilder.

Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mario Moisi, MA, MBA jederzeit gerne unter +43 676 844 752 200 oder unter office@1mmo.at zur Verfügung!

Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstützen wir Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .

Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einem Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)

Weitere interessante Angebote finden Sie auf www.1mmo.at

Folgen Sie uns auf Social Media:

Facebook: www.facebook.com/1mmo.at

Instagram: www.instagram.com/firstimmo

Youtube: www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. bzw. 3 Bruttomonatsmieten zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap