

**ZU KAUFEN - Ehemalige Praxis in zentraler Lage - ideal für  
Büro oder Praxisbetrieb in Wiener Neustadt!**



**Objektnummer: 2960**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Keßlergasse 16
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	82,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 263,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,95
Kaufpreis:	145.000,00 €
Betriebskosten:	116,11 €
USt.:	23,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Brugger**

RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Neunkirchner Straße 9/1  
2700 Wiener Neustadt

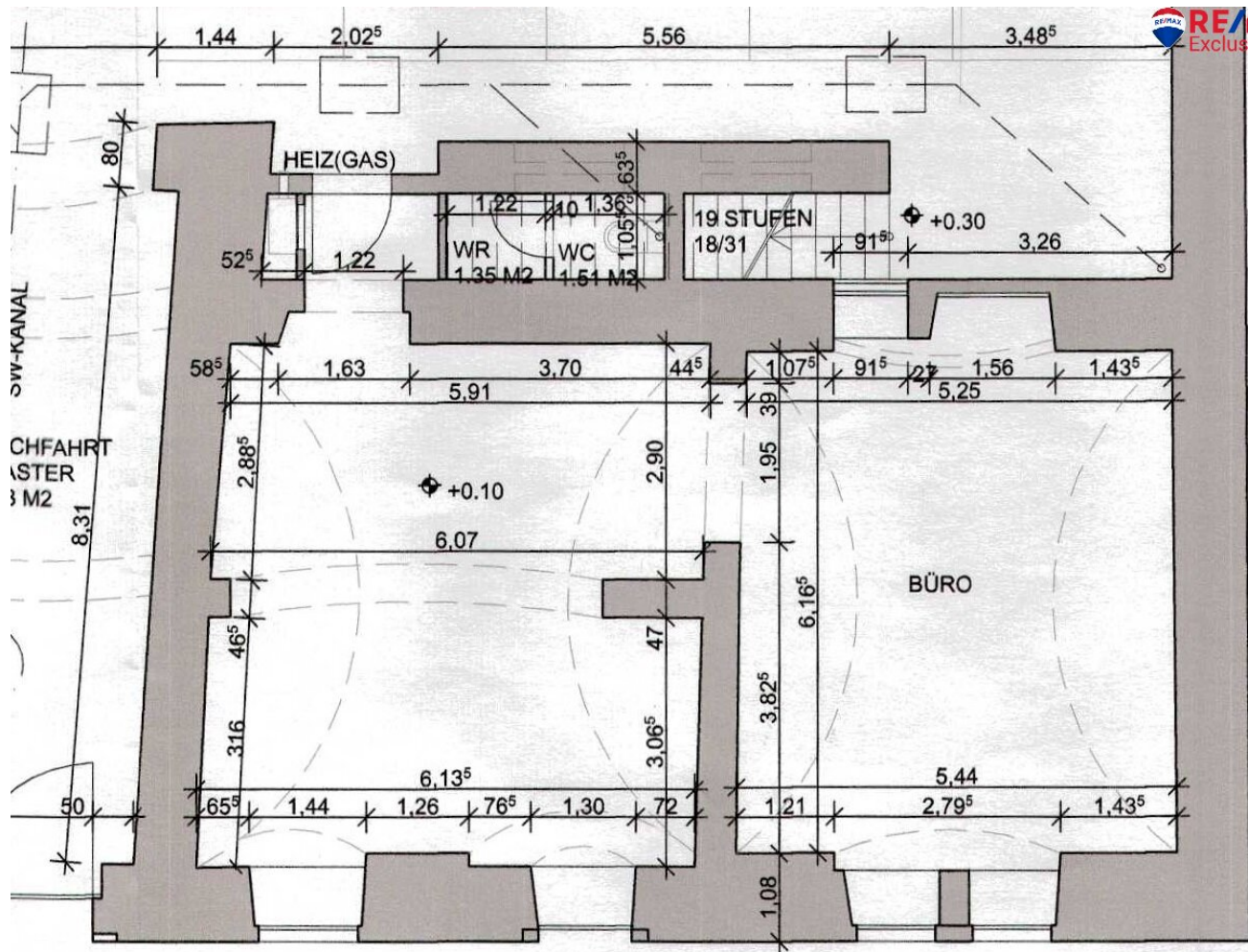














# REALfinanz

Baufinanzierungsberatung MPSZ GmbH & Co KG

- 👉 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung
- 👉 Kurzfristige Entscheidungen möglich
- 👉 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich
- 👉 Österreichweit

bis zu 40  
Jahre Laufzeit

## Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 145.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 8.700,00
Kreditbetrag	€ 116.000,00	Eigenmittel	€ 37.700,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 10 Jahre Fix ab	3,490%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 500,29</b>		
Gesamtbelastung *)	€ 210.121,30		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein ESiS folgt im Zuge der Angebotslegung eines Kreditinstitutes.

\*)Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 20.05.2024



Christian Wagner  
+43 660 52 57 921  
christian.wagner@realfinanz.at



Mag. (FH) Barbara Lon  
+43 680 23 81 282  
barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc  
+43 660 525 79 21  
mario.hoeller@realfinanz.at

Büro für persönliche Beratungstermine: Anny Wödl - Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ehemalige Arztpraxis mit einer Fläche von insgesamt 82m<sup>2</sup>.

Die zwei gut geschnittenen Zimmer bieten Ihnen ausreichend Platz, um Ihrer Kreativität und Ihren Geschäftsideen freien Lauf zu lassen.

Die Räumlichkeiten sind zwar renovierungsbedürftig, jedoch bieten sie Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse umzusetzen und sich somit Ihren Traum von einem Büro oder einer Praxis zu erfüllen.

Dank der optimalen Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof sind Sie bestens erreichbar und Ihre Kunden und Mitarbeiter können problemlos zu Ihnen gelangen. Auch für Ihre Patienten ist die Anfahrt kein Problem, da sich in der unmittelbaren Nähe zahlreiche Parkmöglichkeiten befinden.

**Preis: € 145.000,00**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

### **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich

vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <75m

Klinik <7.225m

Krankenhaus <475m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <650m

Höhere Schule <250m

Universität <2.975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.650m

### **Sonstige**

Bank <75m

Geldautomat <75m

Post <725m

Polizei <200m

### **Verkehr**

Bus <50m

Autobahnanschluss <2.200m

Bahnhof <850m

Flughafen <2.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap