

## **Geschäfts-/Bürohaus mitten in der Innenstadt - perfekte Lage**



**Objektnummer: 5187**

**Eine Immobilie von Kaltenecker Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	256,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	148,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 404,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,26
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.222,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Viktoria Wurmbrand**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien







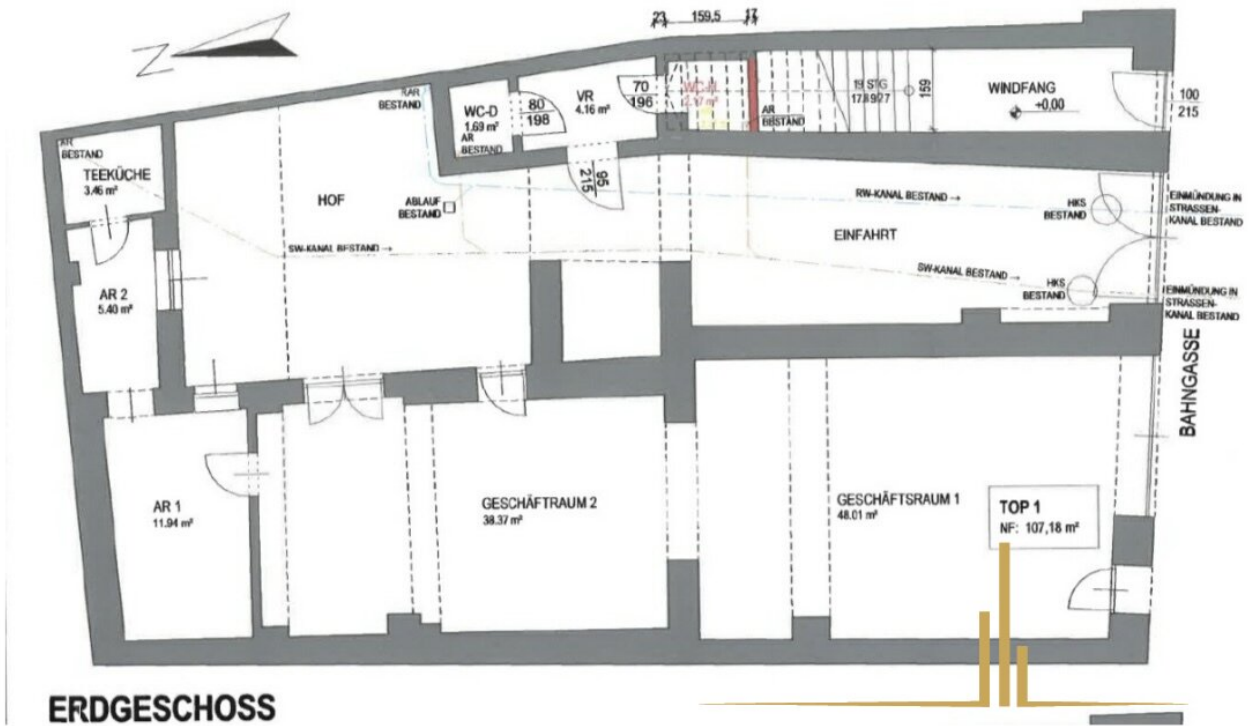






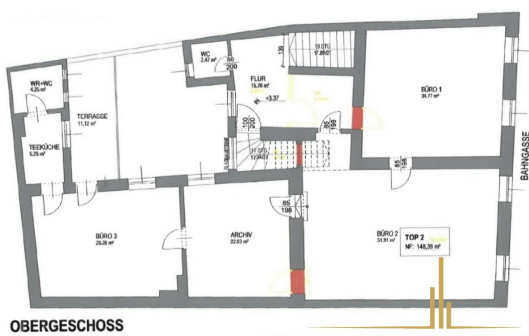






ERDGESCHOSS

KALTENEGER



OBERGESCHOSS

KALTENEGER





## Objektbeschreibung

Das kleine Zinshaus mit einem vermieteten Geschäftslokal im Erdgeschoss und einem großzügigen, **leerstehenden Büro mit 148,39m<sup>2</sup>** im Obergeschoss liegt in der Bahngasse im Zentrum von Wr. Neustadt.

Das Grundstück hat eine **Grundfläche von 250m<sup>2</sup>** und befindet sich in guter Lage für Wohn und Geschäftszwecke. Es schließt in Zukunft fast unmittelbar an das neu entstehende Stadtquartier an.

Das seit 2011 vermietete Geschäftslokal im EG hat eine Geschäftsraumfläche von 107,18m<sup>2</sup> und wurde 1997 umfassend saniert. Auch das Obergeschoss wurde im Zuge dessen teilsaniert.

Die Bürofläche im 1. OG besteht aus **4 einzelnen Büros** in den Größen von ca. 52, 35, 23 und 30m<sup>2</sup> und einer Einbauküche. Ein WC mit Handwaschbecken befindet sich im Flur und ein weiteres WC ist im Büro vorhanden.

Eine 11m<sup>2</sup> Terrasse ist Bestandteil des Büros - mit Blick in den Innenhof.

Das Büro verfügt über einen eigenen Eingang direkt von der Bahngasse.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird zurzeit als Dachboden genutzt. Die Einheiten werden je mit einer Gaszentralheizung beheizt, für einen individuellen Ausbau des Dachgeschosses wurde ein Gaszählerplatz freigehalten.

Ziegelmassivbauweise; Satteldach mit alter Tondacheindeckung; keine Dämmung weil sehr dicke Mauern. Fassade verputzt.

Fenster: Alu im EG und Kunststoff im OG, Holz hofseitig.

Laut Auskunft beim zuständigen Bauamt gilt für die Liegenschaft Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen, BKL II, III; geschlossene Bauweise und Sonderbebauungsbestimmungen für die Schutzzone 4.

Sie können jederzeit gerne mit mir Kontakt aufnehmen um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Freue mich auf Ihre Anfrage!

