

**Schöne Altbau-Wohnung zu mieten für Familie oder
Büro/Praxis im Zentrum von Wr. Neustadt**



Objektnummer: 11003

**Eine Immobilie von IVAM - Immobilien Verwaltung & Asset
Management GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	133,00 m ²
Nutzfläche:	133,00 m ²
Gesamtfläche:	133,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.673,57 €
Kaltmiete (netto)	1.157,24 €
Kaltmiete	1.394,64 €
Betriebskosten:	237,40 €
USt.:	278,93 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Johann Sebastian Kann

GMG Immobilien Invest GmbH
Am Kanal 27
1110 Wien

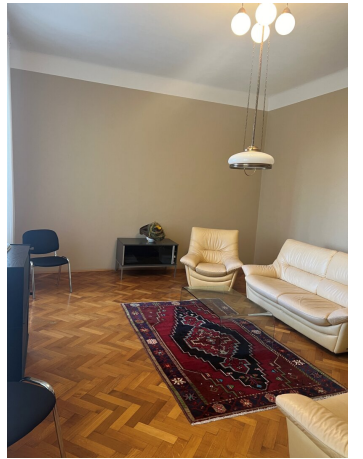
T +43 664 88 43 91
H +43 664 88 43 91
F +43 1 66 20 720

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

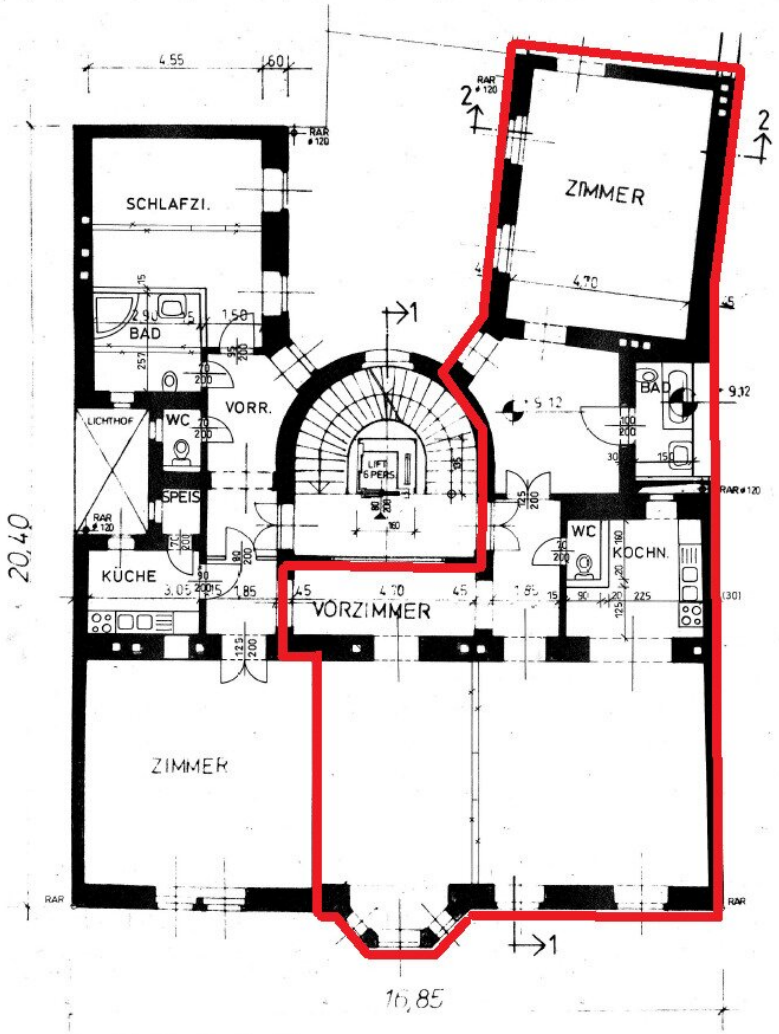








KDA
investments



2. STOCK

Objektbeschreibung

Ab 01.01.2025 ist die Wohnung verfügbar und kann weiterhin als Praxis/Büro oder privat gemietet werden.

Die Wohnung, in einem der schönsten Altstadt-Häuser in Wiener Neustadt gelegen, im 2. Stockwerk hat ca. 133,00 m² mit insgesamt 3 Zimmern. !!

Die Liegenschaft ist barrierefrei und verfügt über einen Lift.

Beim Eintreten der Wohnung fällt auf der linken Seite der große Vorraum / Garderobe auf, welches durch das hofseitige Fenster lichtdurchflutet wird.

Der Vorraum ist der zentrale Mittelpunkt mit Zugang zu Bad und WC, sowie dem ersten Zimmer und führt durch einen langen Flur zu den restlichen zwei Räumen, welche strassenseitig gelegen sind.

Die Etagenheizung erfolgt über eine servicierte Gastherme.

Es gibt keinen Balkon/Loggia/Terrasse!

Öffentliche Parkflächen stehen überall in der näheren Umgebung zur freien Auswahl zur Verfügung und können bei Bedarf kostengünstige Parkzonen-Pickerl direkt beim Magistrat Wiener Neustadt erworben werden.

Auf Anfrage und je nach Verfügbarkeit besteht alternativ die Möglichkeit in unmittelbarer Nähe auch fixe Parkplätze separat anzumieten.

Preis:

Hauptmietzins netto: € 1.157,24,-

Betriebskosten netto: € 237,40,-

Mietkosten gesamt netto: € 1.394,64,-

Mietkosten gesamt brutto: € 1.673,57,-

Der Preis ist mit 20% USt gerechnet, welche für Gewerbe verwendet wird. Bei

Privatmietern sind es 10% USt.

***zzgl. verbrauchsbezogener Kosten für Strom, Gas (f. Heizung & Warmwasser) - muss Mieter/Firma selber anmelden und bezahlen**

Nutzfläche: 133,00 m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

WC: 1

Keller: 1

Etage: barrierefrei mit Lift

Baujahr: 1920

Bauart: Altbau

Hauszustand: gepflegt

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 wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <500m
Universität <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap