



#0001006304

Maklerservice & Bewertung

## vermietetes Geschäftslokal beim Bahnhof

2620 Neunkirchen



Kaufpreis:

255.000,00 €

Nutzfläche:

163,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



**Birgit Ehold-Wlassak**  
Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
[birgit.ehold@riv.at](mailto:birgit.ehold@riv.at)  
[+43 664 60 517 517 53](tel:+436646051751753)





## BESCHREIBUNG

Frequenzlage - direkt beim Bahnhof!

Beste Infrastruktur, Nahversorger in Gehweite.

Die Liegenschaft besteht aus Lokal, Gastraum, Küche, mehreren Lagerräumen und Toilettenanlage sowie eine Terrasse straßenseitig sowie eine Innhofterrasse. Weiters steht eine Einlegerwohnung zur Verfügung, die man selbst bewohnen kann oder auch weitervermieten.

Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren renoviert und ist an Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon angeschlossen.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Gastgewerbe / Gastronomie
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Heizung	Zentralheizung: Gas

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 163 m <sup>2</sup>
------------	------------------------

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	175,00
HWB Klasse	 <b>E</b>
fGEE Wert	2,53
fGEE Klasse	 <b>E</b>



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	255.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	255.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarifordnung Vertragserrichter
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Bezirkshauptstadt Neunkirchen befindet sich im südlichen Teil des Industrieviertels in NÖ mit ca. 12.400 Einwohner.

Die pulsierende Einkaufs- und Schulstadt bietet einen gemütlichen Stadtkern mit einem schön gestaltetem Hauptplatz, wo rund um die historische Pestsäule zahlreiche Geschäfte, Ämter und das Rathaus errichtet wurden. Im sogenannten "Panorama Park", einem neuen Einkaufscenter, können Sie alle Besorgungen des täglichen Lebens erledigen. Am sogenannten "Spitz" wurden zahlreiche Märkte, aber auch ein Kino-Center und ein Fitness-Center errichtet.

Das moderne Landeskrankenhaus wurde 2015 eröffnet und bietet beste gesundheitliche Versorgung in nächster Nähe. Das Bildungsangebot reicht von Kindergärten, Volksschulen, Neue Mittelschule, Gymnasium und HAK bis zur Landesberufsschule.

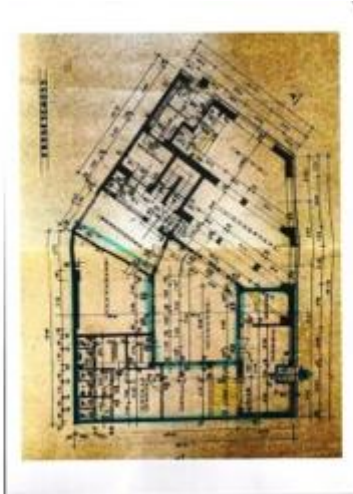
Entspannung finden Sie bei Spaziergängen im großzügig angelegten Stadtpark mit wunderschönem Altbaumbestand. Zahlreiche Kulturveranstaltungen, kleine Kunstgalerien und der Neunkirchner Kulturparcours, der ausgehend vom Rathaus über 29 Stationen bis zum Motorradmuseum führt, runden das Kulturangebot ab.

Über die S6 und A2 erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in ca. 40 Minuten.



### GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

