# WOHNEN MIT HISTORISCHEM FLAIR! Maisonettewohnung im Zentrum zu kaufen (TOP 3)!

Küche

**Objektnummer: 2699_1626**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2620 Neunkirchen |
| **Baujahr:** | ca. 1913 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 121,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 97,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,32 |
| **Kaufpreis:** | 399.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3.00 %

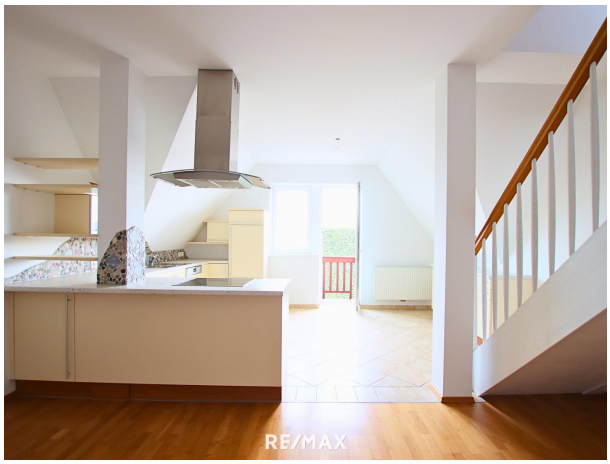
## Ihr Ansprechpartner

**Marco Subic**

RE/MAX Welcome in Baden
Pfarrgasse 2
2500 Baden

H +43 676 473 5959

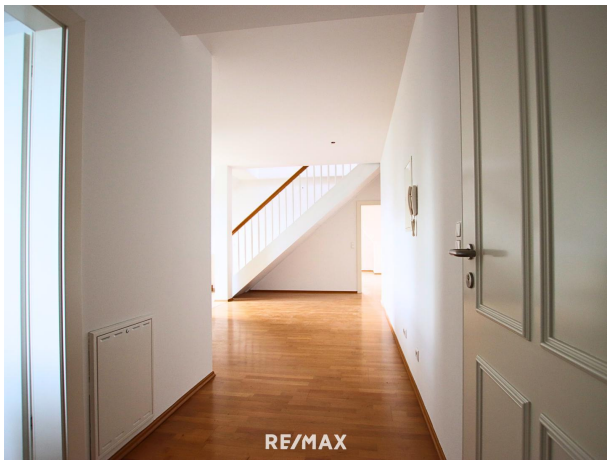
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

# Objektbeschreibung

Wir freuen uns Ihnen hiermit exklusiv eine repräsentative Maisonette- Wohnung anbieten zu dürfen, die sich aufgrund der ausgezeichneten Lage, neben der Nutzung als Wohnung, auch ideal als Kanzlei, Praxis oder zur Vermietung eignen würde.

FAST FACTS
- Ca. 121 m² Wohnfläche, 2 Zimmer (auf 3 bis 4 Zimmer teilbar)
- Offene Einbauküche
- Große, offene Galerie mit Aussicht
- Modernes Badezimmer mit Dusche & Badewanne
- Umfassend Saniert
- Gaszentralheizung
- Gepflegter Gemeinschaftsgarten
- Wohnungseigentum in Gründung
- Zentrumslage
- A1 Glasfaseranschluss bereits am Grundstück
- MwSt ausweisbar

Zum 360 Grad Rundgang HIER KLICKEN

UMGEBUNG & LAGE
Neunkirchen ist die Bezirkshauptstadt des gleichnamigen Bezirkes Neunkirchen, mit ca. 12.900 Einwohnern, etwa 60 km südlich von Wien. Als eine der ältesten Ansiedlungen des Wiener Beckens hat Neunkirchen ihren historischen Charakter bewahrt, was sich in der charmanten Altstadt mit prächtigen Bauten, kleinen Cafés und regionalen Märkten zeigt. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischen Einrichtungen und gastronomischen Angeboten. Durch die Nähe zu wichtigen Verkehrswegen ist Neunkirchen ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die Bahn bringt Sie vom Bahnhof Neunkirchen direkt nach Wien oder Wiener Neustadt. Das nächste größere Einkaufszentrum (Fischapark) ist mit dem PKW in 20 Minuten erreicht.

DIE VILLA
Die hier angebotene Maisonette- Wohnung liegt im 2. Stock einer beeindruckenden Villa, mitten im Herzen von Neunkirchen und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 121 m². Das Anwesen zeichnet sich durch eine elegante Architektur, großzügige Zimmer und klassischen Altbaucharme aus. Die ca. 1913 errichtete Villa wurde bereits umfassend saniert und in insgesamt 4 Wohneinheiten aufgeteilt.

DIE WOHNUNG
Die Wohnung empfängt Sie mit einem hellen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt zum WC und in das moderne Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Anschließend finden Sie die offene Küche und im hinteren

Bereich der Wohnung steht den zukünftigen Besitzern ein ca. 30 m² großes Wohnzimmer zur Verfügung. Über eine Treppe in der Küche gelangen Sie auf die ca. 46 m² große offene Galerie, die auf Ihre Einrichtungsideen wartet. Auf Wunsch könnten mit überschaubarem Aufwand auch 1-3 Räume separiert werden. Der großartige Blick über die Dächer von Neunkirchen bleibt aber in jedem Fall erhalten.

PKW- Stellplätze oder Garagenplätze können zusätzlich gegen Aufpreis erworben werden.

Folgende Wohneinheiten sind außerdem verfügbar:

TOP 1
- Ca. 153 m² Wohnfläche, 3,5 Zimmer (auf 4,5 Zimmer teilbar)
- Offene Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche & Badewanne

TOP 2
- Ca. 140 m² Wohnfläche, 3,5 Zimmer (auf 4,5 Zimmer teilbar)
- Offene Einbauküche
- Balkon & Klimaanlage
- Badezimmer mit Dusche & Badewanne

TOP 4
- Ca. 37 m² Wohnfläche, 2 Zimmer
- Einbauküche

Konnten wir Ihr Interesse an dieser repräsentativen Maisonette- Wohnung mit historischem Flair wecken? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns bereits, Ihnen diese großartige Immobilie zu zeigen!

Marco Subic, 0676/473 59 59, m.subic@remax-welcome.at
Michael Kölch, 0664/996 10 106, m.koelch@remax-welcome.at

RECHTLICHES
In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:
+ Vor- und Nachname
+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
+ Telefonnummer

+ E-Mail Adresse

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

| | |
|---|---|
| Heizwärmebedarf: | 97.7 kWh/(m²a) |
| Klasse Heizwärmebedarf: | C |
| Faktor Gesamtenergieeffizienz: | 1.32 |

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf www.remax.at!