

**EXKLUSIVES INVESTMENT ODER EIGENNUTZUNG! Villa
mit 4 Wohneinheiten im Zentrum!**



Villa Drohnenansicht vorne

Objektnummer: 2699_1636

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	ca. 1913
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	453,00 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	4
WC:	4
Stellplätze:	7
Heizwärmebedarf:	C 97,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
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











Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen hiermit exklusiv eine repräsentative Villa als Investment oder zur Eigennutzung anbieten zu dürfen! Auch eine Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Vermietung wäre möglich.

FAST FACTS

- Ca. 1.361 m² Grundfläche
- Ca. 453 m² Wohnnutzfläche
- 4 Wohneinheiten zwischen 37 m² und 153 m²
- Altbaucharme (Hohe Decken, Flügeltüren)
- Umfassend Saniert
- Gaszentralheizung
- Gepflegter Gemeinschaftsgarten
- 7 PKW Stellplätze + 2 Garagen
- Wohnungseigentum in Gründung
- Zentrums Lage
- A1 Glasfaseranschluss bereits am Grundstück
- MwSt ausweisbar

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 (Fischpark) ist mit dem PKW in 20 Minuten erreicht.

DIE VILLA

Die hier angebotene, beeindruckende Villa liegt mitten im Herzen von Neunkirchen und bietet eine Gesamtwohnutzfläche von ca. 453 m², aufgeteilt auf vier separate Wohneinheiten. Das Anwesen zeichnet sich durch eine elegante Architektur, großzügige Zimmer und klassischen Altbaucharme mit hohen Decken, Flügeltüren und mehr aus. Durch die ausgezeichnete Lage ist das Objekt ideal für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten geeignet – sei es als Wohnhaus, Praxis, Kanzlei oder zur Vermietung. Die zentrale Lage bietet eine optimale Verkehrsanbindung.

Die ca. 1913 errichtete Villa wurde bereits umfassend saniert und in 4 Wohneinheiten aufgeteilt. Den zukünftigen Eigentümern stehen Parkplätze, 2 Garagen und ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. Alternativ sind die Wohneinheiten auch separat

erwerbbar.

Folgende Einheiten sind verfügbar:

TOP 1

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

360 GRAD RUNDGANG Top 1: [HIER KLICKEN](#)

TOP 2

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

360 GRAD RUNDGANG Top 2: [HIER KLICKEN](#)

TOP 3

- Ca. 121 m² Wohnfläche
- Maisonette mit großer Galerie
- Offene Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche & Badewanne
- Toller Ausblick über die Stadt

360 GRAD RUNDGANG Top 3: [HIER KLICKEN](#)

TOP 4

- Ca. 37 m² Wohnfläche, 2 Zimmer
- Einbauküche

360 GRAD RUNDGANG Top 4: [HIER KLICKEN](#)

Konnten wir Ihr Interesse an dieser repräsentativen Villa mit historischem Flair wecken? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns bereits, Ihnen Ihr potenzielles neues Investment/Zuhause 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:

Heizwärme 97.7
bedarf: kWh/(m²a)
Klasse Hei C
wärmebe
darf:
Faktor Ges 1.32
amtenergie
effizienz:
Klasse C
Faktor Ges
amtenergie
effizienz:

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