

**Charmantes Einfamilienhaus mit viel Potenzial in  
Neunkirchen, zu kaufen!**



Straßenansicht

**Objektnummer: 3860\_104**

**Eine Immobilie von RE/MAX Next**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2620 Neunkirchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	125,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	25,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 2.892,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	5,28
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Zoltan Kelo**

RE/MAX Next  
Marktplatz 14/2/EG02  
2486 Pottendorf

H +43 699 17 37 76 09





 **RE/MAX**  
Next



 **RE/MAX**  
Next



 **RE/MAX**  
Next





 **RE/MAX**  
Next









 **RE/MAX**  
Next



 **RE/MAX**  
Next



 **RE/MAX**  
Next



Wohnfläche<sup>(1)</sup>  
125.01 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht verbindlich. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

# Objektbeschreibung

Handwerker aufgepasst!

Dieses renovierungsbedürftige, ausbaufähige Einfamilienhaus in Neunkirchen, eignet sich besonders für Eigennutzer mit handwerklichem Geschick. In begehrter Wohnlage, durchwegs umgeben von Einfamilienhäusern gelegen, zeichnet es sich besonders durch den großen Garten mit tollen Baumbestand aus.

Das teilunterkellerte Wohnhaus mit Gartengerätehäuschen, auf einem großem Eckgrundstück gelegen, ist straßenseitig von zwei separaten Zugängen begehbar. Es bietet viel Potenzial für handwerklich geschickte Eigennutzer, die ihren Wohnraum individuell gestalten möchten. Das Dachgeschoß ist ausbaufähig. Auf Grund der vorhergehenden Vermietung wurden zwei getrennte Wohneinheiten geschaffen. Jede Wohneinheit verfügt über einen separaten gartenseitigen Eingang. Somit eignet es sich hervorragend nicht nur für Familien, sondern auch für Vermieter.

Die Fenster wurden erneuert, mit Außenrolllos versehen und es wurde eine Klimaanlage installiert. Innentüren und Türstöcke wurden teilweise erneuert. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat ausgelegt.

Das Wohnhaus wird mittels Gas Außenwandtherme über Radiatoren beheizt. Zusätzlich besteht auch die Möglichkeit über

2 vorhandenen Kaminanschlüsse für Festbrennstofföfen zu heizen. Im Außenbereich dient ein massiver Zubau von ca. 14 m<sup>2</sup> als zusätzlicher Abstellraum. Ein Gartengerätehäuschen wurde um 1905 errichtet. Abstellmöglichkeiten für Ihr Kfz bestehen nicht nur am vorhandenen Platz entlang der Straße vor dem Haus, sondern ist auch über die Zufahrt durch das bestehende Einfahrttor gegeben.

## WOHNUNG 1:

Vorraum ca. 3,37 m<sup>2</sup>

Küche ca. 11,57 m<sup>2</sup>

Zimmer 1 ca. 10,33 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 ca. 6,82 m<sup>2</sup> mit Durchgangszimmer 12,5 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 15,44 m<sup>2</sup>

Diele ca. 2,48 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,39 m<sup>2</sup>

WC ca. 1,34 m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 3,6 m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 2:

Veranda ca. 6,21 m<sup>2</sup>

Küche ca. 10,46 m<sup>2</sup>

Zimmer ca. 13,97 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 16,32 m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 5,41 m<sup>2</sup>

Diele ca. 3,97 m<sup>2</sup>

Dieses Wohnhaus liegt auf einem großzügigen, sonnigen Grundstück in ruhiger Lage und ist sofort verfügbar. Umgeben von durchwegs Einfamilienhäusern in angenehmer ruhiger Lage, bietet es viel Potenzial für kreative Nutzung! Eine einzigartige Möglichkeit mit handwerklichem Geschick und individueller Planung ein wahres Wohndiytl entstehen zu lassen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## INFRASTRUKTUR

Der historische Ortskern rund um Hauptplatz bietet schöne städtische Einkaufsmöglichkeiten, Märkte und Geschäfte. Am Stadtrand gibt es das Handelsgebiet „Am Spitz“ mit Supermärkten, Elektrohandel, Baumarkt, Autohändlern und Werkstätten.

Der Panoramapark, ein innerstädtisches Einkaufszentrum auf dem Gelände einer früheren Schraubenfabrik, rundet das Angebot ab.

Neunkirchen verfügt über ein vielfältiges Bildungsangebot und Kulturangebot, von Kindergärten, Volksschulen, MS/Hauptschule, Gymnasium, HAK, Gesundheits- und Krankenpflegeschule, Landesberufsschule, Musikschule, WIFI, VHS bis hin zum Kulturzentrum mit Stadtbücherei und Galerie.

Die ärztliche Versorgung ist durch verschiedene niedergelassene Ärzte und das Landesklinikum Neunkirchen hervorragend ausgebaut.

Für Freizeit und Sport ist durch das Erholungszentrum mit Hallen- und Freibad, Sauna, Solarium, Minigolf und Beachvolleyball gesorgt. Der Pumptrack & Laufstrecken, sowie Laufwege im Föhrenwald, die Kletterhallen und der Bewegungspark mit Kinderspielplatz, Skaterplatz und vielem mehr, ergänzen das Angebot.

## Verkehr:

Neunkirchen liegt verkehrsgünstig in Südniederösterreich. Es ist bestens angebunden via S6 Semmering Schnellstraße und die A2 Süd Autobahn, sowie der Bundesstraße B17.

Der Bahnhof Neunkirchen NÖ liegt zentral, über die Südbahn erreicht man Wien in etwa 60 Minuten. Darüber hinaus gibt es integrierte Busanbindung und P+R Parkplätze. Vom zentral gelegenen Busbahnhof fahren Buslinien in die umliegenden Gemeinden ab.

## RECHTLICHES

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, aktueller Meldeadresse (Hauptwohnsitz), Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Selbstverständlich werden

Ihre Daten vertraulich behandelt.

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn kein angenommenes Kaufanbot zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

#### DOPPELMAKLER

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG.)

#### FINANZIERUNG

Sie haben noch keine Finanzierung oder interessieren sich für ein Vergleichsangebot?

Sprechen Sie uns an - wir arbeiten mit langjährigen Finanzierungspartnern zusammen und vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Finanzierungsberater, der Ihnen unverbindlich ein individuelles Angebot erstellt.

Wir freuen uns, wenn dieses Angebot für Sie interessant ist und stehen Ihnen für weitere Fragen und gemeinsame

Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

Informationen und Besichtigungen sind natürlich unverbindlich und absolut kostenlos. Eine Rechnung über das

Vermittlungshonorar erhalten Sie von uns als gewerbliche Immobilienvermittler wie in der Nebenkostenübersicht

detailliert erläutert und grundsätzlich nur im Fall eines erfolgreichen Vertragsabschlusses (Kauf, Miete, Pacht, etc.).

Sollte dieses Angebot jedoch nicht Ihren Vorstellungen entsprechen oder sich Ihr Suchwunsch in der Zwischenzeit

geändert haben, lassen Sie uns bitte auch das wissen, damit wir in Zukunft darauf besser eingehen können.

In jedem Fall freuen wir uns über Ihre Antwort - per Telefon oder E-Mail!

Mit freundlichen Grüßen