

## **Wunderschönes Reihenhaus mit überdachter Terrasse und Garten**



Küche mit Essbereich

**Objektnummer: 3827\_466**

**Eine Immobilie von RE/MAX Harmony**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2620 Neunkirchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 2010
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	54,92 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

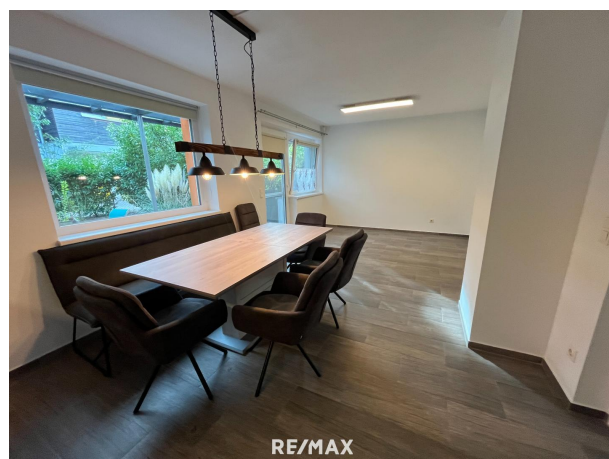
## Ihr Ansprechpartner



**Michael Wukovits**

RE/MAX Harmony  
Wienerstraße 39  
2620 Neunkirchen

T +43 2635 66 461







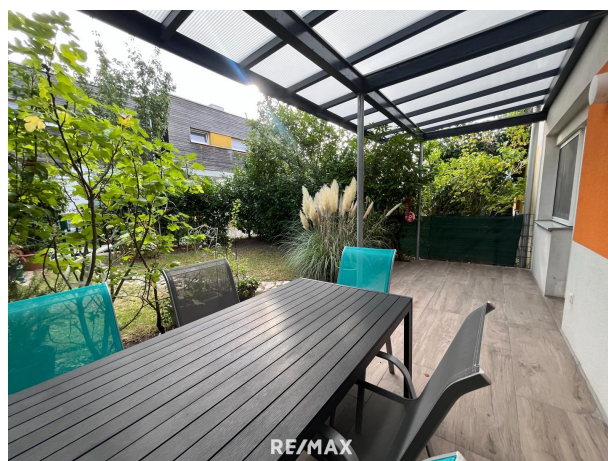
























RE/MAX

## Objektbeschreibung

Wenn Sie auch den Traum vom Eigenheim erfüllen möchten, dann ist dieses Reihenhaus bestimmt interessant für Sie!

Dieses - erst kürzlich modernisierte Reihenhaus - bietet mit rund 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Familien als auch Paare anspricht und wird Sie begeistern.

Es wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt, wie u.a. eine neue Küche (Dieter Knoll) integriert, neue Böden im Haus verlegt, Terrasse vergrößert, überdacht und mit neuen Fliesen versehen.

Dieses Reihenhaus vereint Großzügigkeit, Behaglichkeit und eine ruhige Lage. Ein idealer Rückzugsort für Alle, die das Besondere suchen.

### DETAILS:

- > Grundstücksfläche - ca. 195 m<sup>2</sup>
- > Wohnfläche - ca. 103 m<sup>2</sup>
- > Erdgeschoss - ca. 52 m<sup>2</sup>
- > Obergeschoss - ca. 51 m<sup>2</sup>
- > Keller - ca. 55 m<sup>2</sup>
- > Garten und Vorgarten - ca- 75 m<sup>2</sup>
- > überdachte Terrasse – ca. 12,60 m<sup>2</sup>
- > 2 Autoabstellplätze - ca. 35,90 m<sup>2</sup>

### HIGHLIGHTS:

- > neue Küche (Dieter Knoll) mit hochwertigen Geräten - aus dem Jahr 2024
- > insgesamt 5 Zimmer
- > teilweise möbliert
- > teilweise neue Böden verlegt - im Jahr 2024
- > Parkettböden in den Zimmern
- > Fliegengitter an allen Fenstern inkl. Terrassentüre
- > Heizung - Fernwärme
- > Fußbodenheizung im gesamten Haus
- > Wohnraumlüftung
- > Alarmanlage und Bewegungsmelder
- > steuerbares LED-Licht, RGB, Smart Home
- > 5 SAT-Anschlüsse

### RAUMAUFTEILUNG:

Erdgeschoss: Vorraum, Wohn- und Essbereich inkl. Küche, 1 Zimmer, WC separat

Obergeschoss: Flur, 3 Zimmer, Badezimmer inkl. WC

Keller



Leben und Genießen in der Umgebung:

Der Bezirksvorort Neunkirchen mit seinem wunderschönen Ortskern, seinen verschiedenen Geschäften und einer Vielfalt an kulinarischen Lokalen ist ein Ort zum Wohlfühlen und Genießen.

Rund um den Ortskern und am Stadtrand finden Sie ebenfalls Geschäfte verschiedenster Kategorien und Supermärkte.

Für Sportbegeisterte gibt es ebenfalls verschiedenste Möglichkeiten, wie u.a. das Hallenbad, Freibad, Eislaufplatz, Sportzentrum, Laufwege, uvm..

Neunkirchen hat ein breit gefächertes Bildungsangebot und besticht durch verschiedenste Schultypen (wie u.a. Kindergärten, Volksschulen, Neue Mittelschule, Gymnasium, Handelsakademie, Gesundheits- und Krankenpflegeschule).

Sie finden in Neunkirchen verschiedenste Ärzte und das Landeskrankenhaus Neunkirchen.

Besser kann man nicht angebunden sein:

In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof, wo man Wien in etwa 60 Minuten erreicht.

Die Auffahrt zum Autobahnnetz erreichen Sie in wenigen Autominuten.

Die Stadtgrenze von Wien erreichen Sie in ca. 30 Minuten und den Flughafen in ca. 40 Minuten.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem Objekt, ich freue mich auf Sie!

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 bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantworten können.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben.

(§ 5 Abs. 3 MaklerG)

Dieses Angebot ist unverbindlich und einer Zwischenverwertung vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. Mwst.

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Angaben  
gemäß gese  
tzlichem  
Erfordernis:  
He 37.  
iz 4 k

wäW  
rm h/(  
eb m<sup>2</sup>  
ed a)  
arf  
:  
KI B  
as  
se  
He  
iz  
wä  
rm  
eb  
ed  
arf  
:  
Fa 0.5  
kto9  
r G  
es  
am  
ten  
er  
gie  
effi  
zie  
nz:  
KI A+  
as +  
se  
Fa  
kto  
r G  
es  
am  
ten  
er  
gie  
effi  
zie  
nz: