

**WOHNEN MIT HISTORISCHEM FLAIR! Großzügige
Villenetage im Zentrum zu kaufen (TOP 1)!**



Wohnsalon

Objektnummer: 2699_1623

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:	153,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 97,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

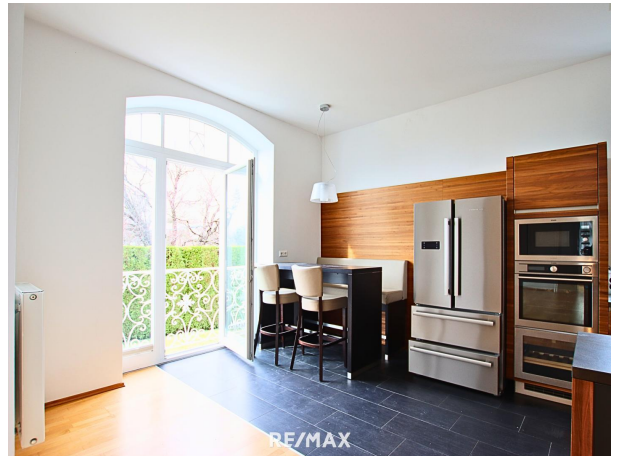
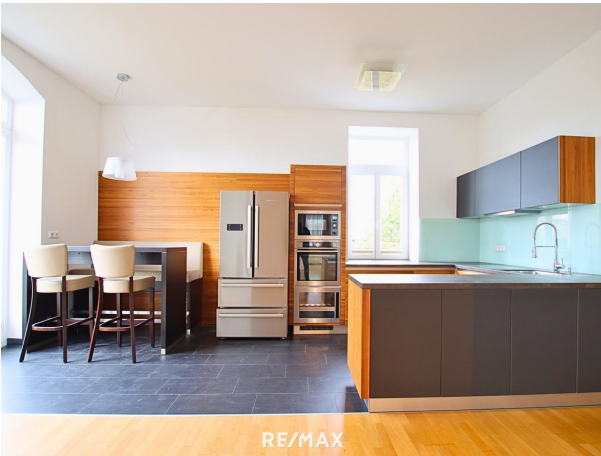


Marco Subic

RE/MAX Welcome in Baden
Pfarrgasse 2
2500 Baden

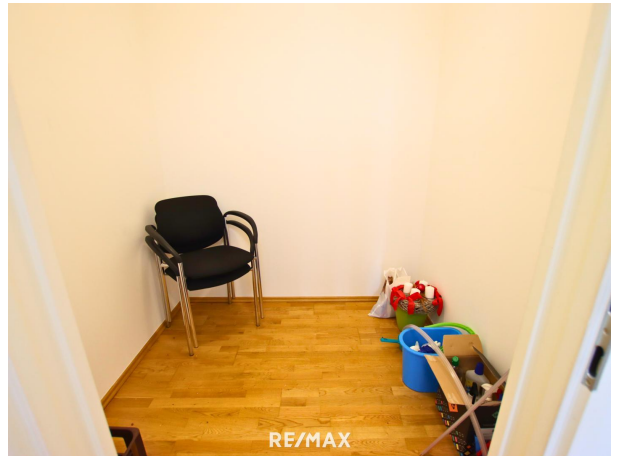
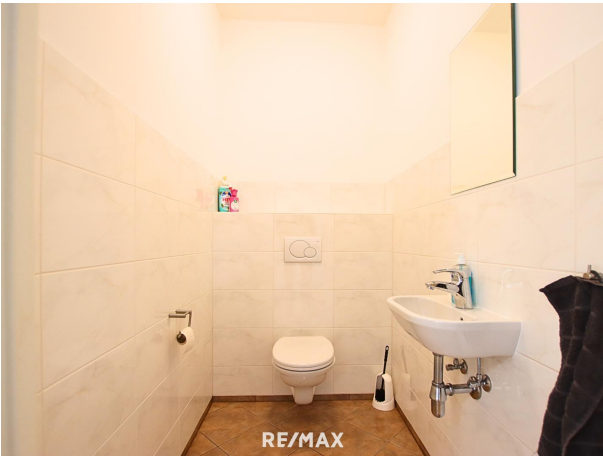
H +43 676 473 5959











Objektbeschreibung

Wir freuen uns Ihnen hiermit exklusiv eine repräsentative Villenetage- 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. 153 m² Wohnfläche, 3,5 Zimmer (auf 4,5 Zimmer teilbar) - Hochwertige Einbauküche - Modernes Badezimmer mit Dusche & Badewanne - Altbaucharme (Hohe Decken, Flügeltüren) - 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 Villenetage liegt im Hochparterre einer beeindruckenden Villa, mitten im Herzen von Neunkirchen und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 153 m². Das Anwesen zeichnet sich durch eine elegante Architektur, großzügige Zimmer und klassischen Altbaucharme mit hohen Decken, Flügeltüren und mehr aus. Die ca. 1913 errichtete Villa wurde bereits umfassend saniert und in insgesamt 4 Wohneinheiten aufgeteilt. DIE WOHNUNG Bereits beim Betreten der Wohnung, empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Blick in den Wohnsalon. Der Vorraum bietet Zugang zum modernen Badezimmer mit Badewanne & Dusche, sowie zum separat untergebrachten WC. Auch an einen Abstellraum wurde gedacht. Darüber hinaus warten 2 weitere, großzügige Räume auf Ihre neuen Besitzer, sowie ein kleinerer 3. Raum, der sich beispielsweise als Büro eignen würde und durch zahlreiche Fensterflächen viel Licht in den Raum lässt. Das Highlight der Wohnung ist aber mit Sicherheit der großzügige Wohnsalon mit anschließender, offener Küche und Essbereich. Hohe Räume, Flügeltüren und der besondere Charme der Immobilie, lassen Herzen von Altbaufans höher schlagen. Außerdem stehen Ihnen hier (inkl. Küche) fast 58 m² zur Verfügung, zum Entspannen, aber auch für viele schöne Stunden mit der Familie und Freunden. In der hervorragend ausgestatteten, offenen Küche finden Sie ausreichend Platz, um Ihre Familie oder Gäste kulinarisch verwöhnen zu können. PKW Stellplätze oder Garagenplätze können zusätzlich gegen Aufpreis erworben werden. Folgende Wohneinheiten sind außerdem verfügbar: TOP 2 - Ca. 140 m² Wohnfläche, 3,5 Zimmer (auf 4,5 Zimmer teilbar) - Offene Einbauküche - Balkon & Klimaanlage - Badezimmer mit Dusche & Badewanne TOP 3 - Ca. 121 m² Wohnfläche - Maisonette mit großer Galerie - Offene Einbauküche - Badezimmer mit Dusche & Badewanne - Toller Ausblick über die Stadt TOP 4 - Ca. 37 m² Wohnfläche, 2 Zimmer - Einbauküche Konnten wir Ihr Interesse an dieser repräsentativen Villenetage 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 C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 1.32

effizienz:

Klasse Faktor GesamC

tenergieeffizienz:

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