

**Wohlfühlen für alle**



*Zentraler Rückzugsort*  
Wohnen im ehemaligen Lokalbahnhof



**Objektnummer: 3368**

**Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2620 Neunkirchen
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,98 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	277.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,50 €
<b>USt.:</b>	13,55 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Bei einem KP unter 500.000 € entfällt derzeit unter Voraussetzungen die Grundbuchseintragungsgebühr.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin LOCSMANDI**

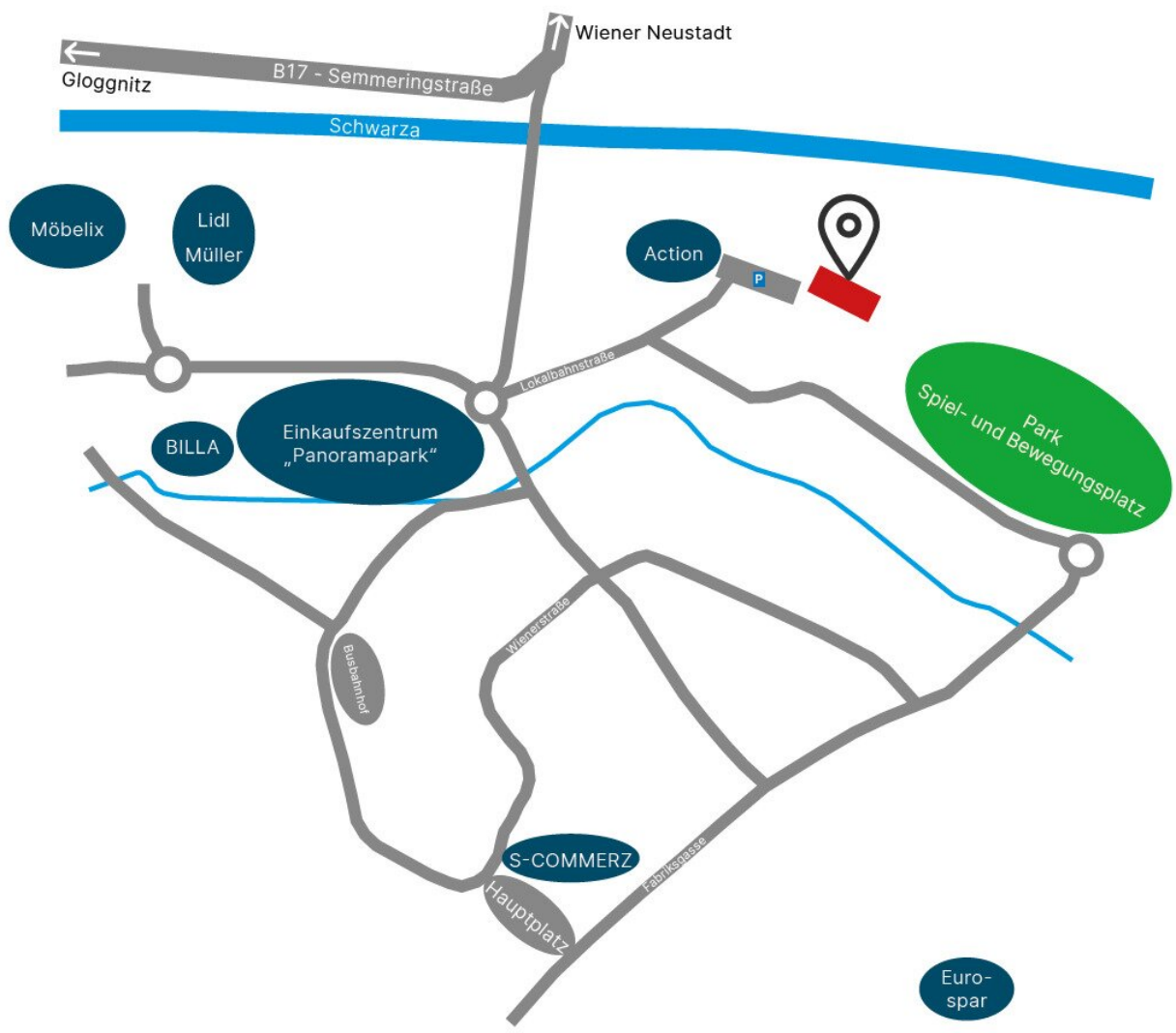






**COMMERZ**  
Immobilienvermittlung

Planskizze ohne Gewähr.  
Einrichtungsbeispiel nicht im Preis inkludiert.



# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem eigenen kleinen Paradies in Neunkirchen

Entdecken Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Entspannung in unseren charmanten Wohnungen. Versteckt in einer zentralen, doch zurückgezogen liegenden Immobilie finden Sie Ruhe, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Genießen Sie die Vorzüge eines neu sanierten Mehrparteienhauses, das mit nur 8 Einheiten eine gemütliche und exklusive Atmosphäre bietet.

Mit einem äußerst attraktiven Kaufpreis ist diese Wohnung ideal für Anleger, die nach einer lohnenden Investition suchen, oder für Menschen, die sich ihr eigenes kleines Reich schaffen möchten - die gut durchdachte Raumaufteilung und der großzügige Balkon bieten Platz um sich wohlfühlen.

### Raumaufteilung (Stiege 1, Top 4):

- Eingangsbereich
- Küche und Essplatz
- Helles Wohnzimmer mit rd. 30 m<sup>2</sup> und großem Balkon
- Badezimmer mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer

### Highlights:

- Erstklassige Innenstadtlage
- Sehr guter Zustand durch Generalsanierung
- Geräumiges Wohnzimmer mit Balkon

### Ausstattung:

- Heizung und Warmwasser durch Luft-Wasser Wärmepumpe
- Wärmeverteilung über Fußboden
- Neue Fenster, 3fach verglast mit Innenjalousien
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Echtglasdusche
- Gegensprechanlage
- SAT-Anlage am Dach

Was diese Wohnungen noch besonderer macht? Sie befinden sich in einem historisch interessanten Gebäude – einem alten Lokalbahnhof, der eine reiche Geschichte und ein einzigartiges Flair mit sich bringt. Erleben Sie den Charme vergangener Zeiten, kombiniert mit

modernem Komfort.

Schaffen Sie sich Ihr persönliches Refugium in Neunkirchen und lassen Sie sich von der perfekten Symbiose aus Stadt und Ruhe verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

Gerne übermitteln wir Ihnen bei Interesse die Unterlagen für die weiteren, verfügbaren Wohnungen in diesem Gebäude.

Grundbuchseintragung: Bei einem Kaufpreis unter 500.000 € entfällt derzeit die Grundbuchseintragungsgebühr. Bei einem höheren Kaufpreis von bis zu 2.000.000 € fällt nur für die Differenz über 500.000 € eine Eintragungsgebühr von 1,1 % an. Gerne informieren wir Sie über die weiteren Voraussetzungen, wie Sie von dieser vorübergehenden Gebührenbefreiung profitieren können.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de) - <https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap