

**Beeindruckendes Haus mit Pool und Sauna inkl.  
Geschäftslokal**



Wohnzimmer im OG

**Objektnummer: 3827\_329**

**Eine Immobilie von RE/MAX Harmony**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2620 Neunkirchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Wohnfläche:</b>	344,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 191,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,48
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

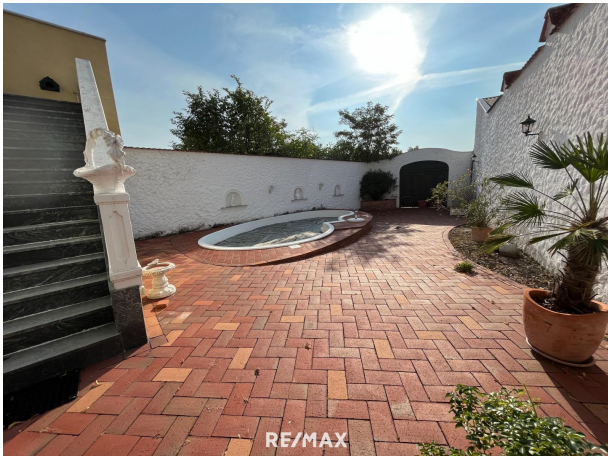


### Michael Wukovits

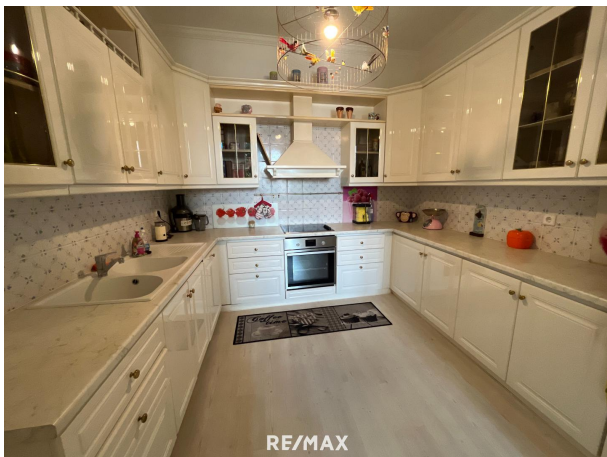
RE/MAX Harmony  
Wienerstraße 39  
2620 Neunkirchen

T +43 2635 66 461  
H +43 664 4016302

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





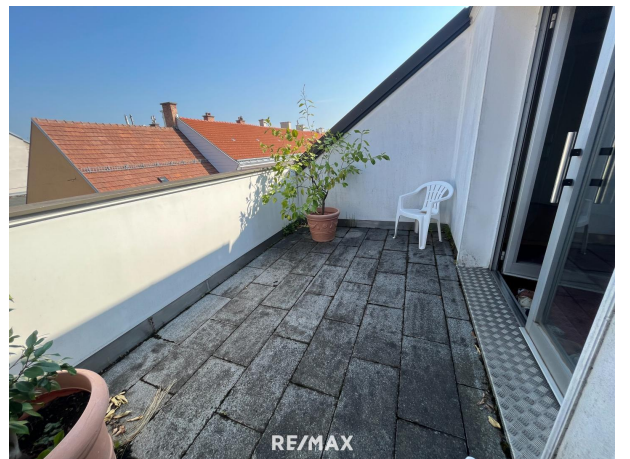


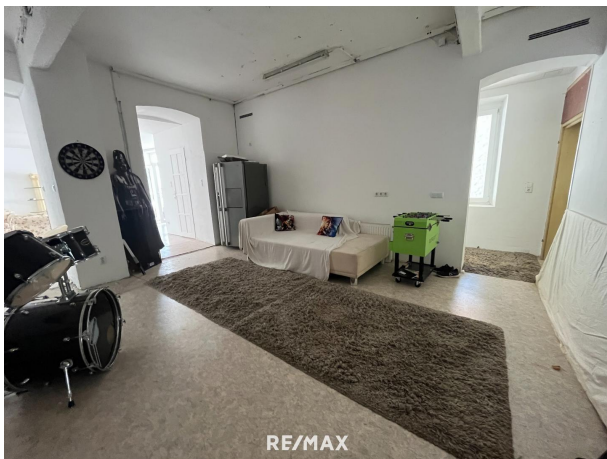














## Objektbeschreibung

Wohnen und arbeiten - alles unter einem Dach! Oder doch nur Wohnen! Hier ist beides möglich! Diese beeindruckende Immobilie befindet sich im Herzen von Neunkirchen. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 422 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 344 m<sup>2</sup>, ist großzügiges Wohnen und Arbeiten garantiert. Sie besticht auch durch die zentrale Lage und ihren vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoss und der großzügige Wohnbereich im Ober- und Dachgeschoss. Für das Geschäftslokal eröffnet sich ein breites Spektrum für unterschiedliche Nutzungen und Geschäftsideen. Jedoch kann das Geschäftslokal auch zu einem Wohnraum umgewidmet werden. Das Gebäude wurde im Jahr 1900 erbaut und im Jahr 2000 kernsaniert. Im Jahr 2022 fand eine große Sanierung statt. Dabei wurde das Gebäude in ein modernes, zeitgemäßes Haus umgewandelt. DETAILS -

WOHNBEREICH: > Wohnfläche - ca. 227 m<sup>2</sup> > Obergeschoss ca. 129 m<sup>2</sup> > Dachgeschoss ca. 98 m<sup>2</sup> > Küche > 5 Zimmer > Badezimmer > Sauna > hochwertige Holzinnentüren > wunderschöne große Terrasse im Obergeschoss > Dachterrasse > Balkon im Dachgeschoss > Garten mit Pool > Gewölbekeller > Gastherme Raumaufteilung - Wohnbereich: Obergeschoss: Wohn- und Esszimmer, 2 Zimmer, Badezimmer, WC, Sauna, Küche, Vorraum, Terrasse Dachgeschoss: 2 Zimmer, Flur, WC, Dachterrasse, Balkon, Badezimmer DETAILS -

GESCHÄFTSLOKAL: > Fläche des Geschäftslokales - ca. 117 m<sup>2</sup> > für unterschiedliche Nutzungen und Geschäftsideen geeignet > 2 großzügige Schaufenster > kann aber auch als Wohnraum umgewidmet werden > Küchenanschluss für eine Küche vorhanden > Sanitäranschluss für ein Badezimmer vorhanden Raumaufteilung - Geschäftslokal: > 2 Geschäftsräumlichkeiten > 1 Lagerraum > WC IN DER NÄHE: > verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten > Restaurants, Bars, Kino, Kulturangebote, uvm. > Kindergärten, verschiedenste Schultypen > Ärzte, Apotheke, Krankenhaus > Stadtpark > mit dem Auto erreichen Sie Wien in 30 Minuten > Bahnhof Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Unsere Finanzexperten arbeiten mit verschiedenen Banken und können für Sie daher unverbindliche Angebote vorbereiten. Sprechen Sie Ihren Makler/in aktiv an. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem tollen 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, TelefonNr., 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 % vom Kaufpreis Provision zzgl. Mwst. 3,5 % Grunderwerbsteuer Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 191.4 kW

mebedarf h/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse H D

eizwärme

bedarf:

Faktor G 2.48

esamtene

rgieeffizie

nz:

Klasse D

Faktor G

esamtene

rgieeffizie

nz: