

**200m² Wohnung realisierbar durch Zusammenlegung -
Neunkirchen Stadtzentrum**



Objektnummer: 8473/81

Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	1993
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	479,93 €
Sonstige Kosten:	157,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



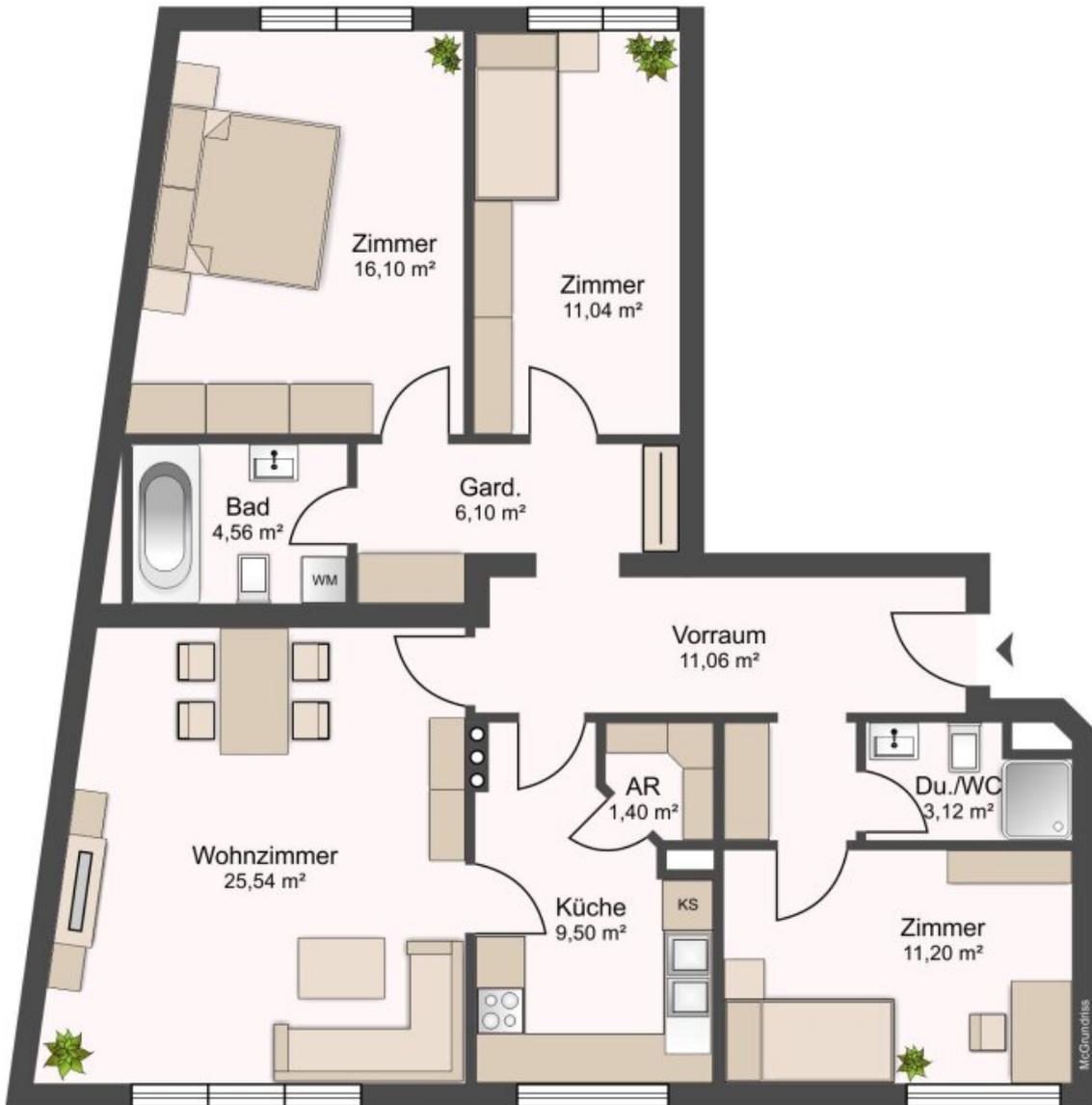
Ing. Harald Winter

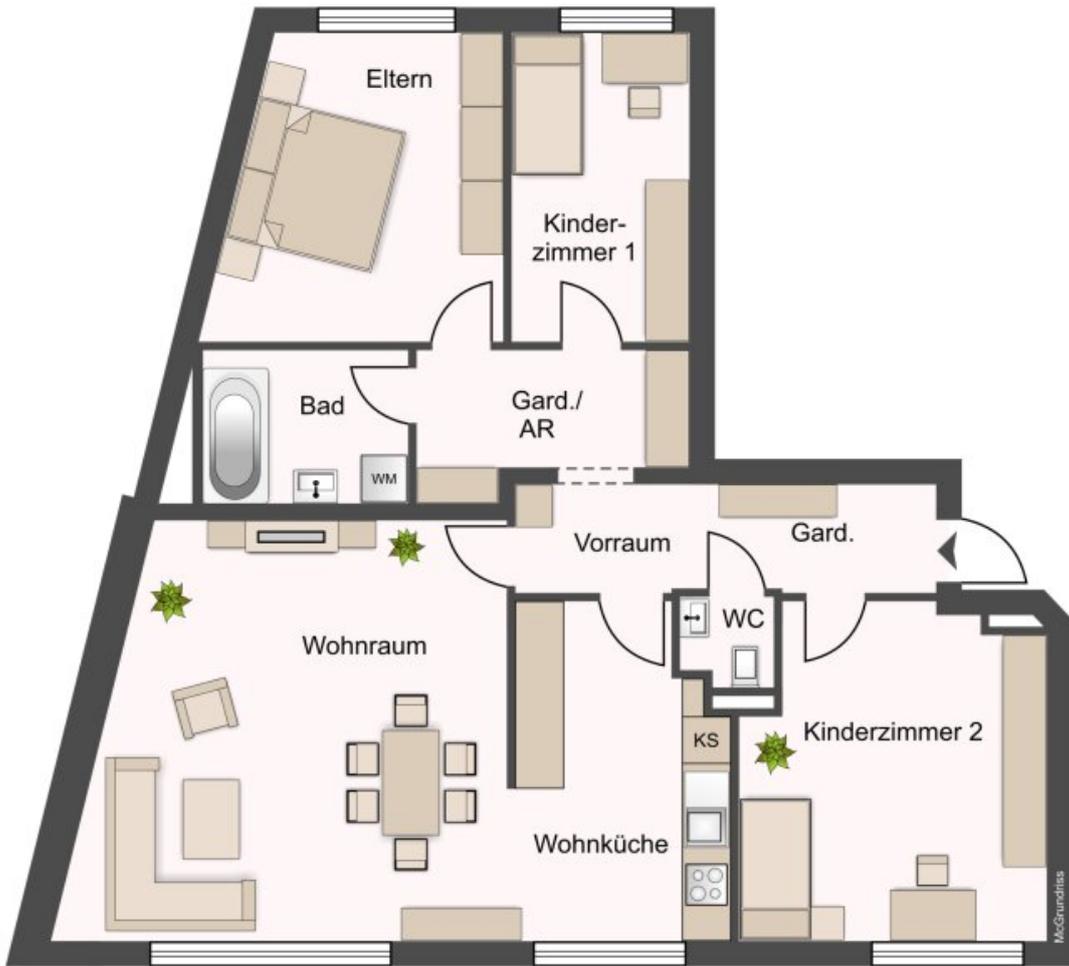
Winter Immobilien & Investments
Schlossergäßchen 2
2500 Baden

T +43 664 639 22 01









Objektbeschreibung

Eine einmalige Chance auf die **Errichtung einer 200m² großen Wohnung** bietet sich durch die Zusammenlegung von 2 grundrissgleichen und jeweils 100m² großen Wohnungen!

Die Idee: Durch die Herstellung eines Deckendurchbruches für die Schaffung einer Innentreppe können die beiden übereinander liegenden und zum Verkauf stehenden Wohnungen zu einer großen Wohnung zusammengelegt werden. Dadurch können circa 200m² Nutzfläche für die Realisierung Ihrer Wohnträume realisiert werden. Überlegenswert wäre auch noch zusätzlich der Anbau einer innenhofseitigen Balkons, um auch eine Freifläche zu schaffen!

Anmerkung: Die dafür erforderlichen Umbaumaßnahmen bedürfen jedenfalls einer baubehördlichen Genehmigung!

Derzeit weisen die beiden Wohnungen im 1. OG und DG einen jeweils fast identischen Grundriss (jeweils 4 Zimmer (Wohn/Esszimmer, Eltern Schlafzimmer und 2 zusätzliche Räume) plus Nebenräume - siehe Grundrisspläne) auf.

Je nach Ihren Vorstellungen können natürlich die 2 Wohnungen weiterhin als getrennte Wohnungen (TOP 4 und TOP 7) genutzt werden! In beiden Wohnungen befinden sich derzeit **neuwertige Einbauküchen mit Vollausstattung**, auch die **Sanitärbereiche** sowie die **Fußböden** (Laminat) sind in einem sehr guten, sanierten Zustand.

Alternativ kann die vorher beschriebene Option "Herstellung einer 200m² Maisonette Wohnung" individuell auf eigene Kosten realisiert werden (vorbehaltlich der Genehmigung durch die Behörde / HV).

Aufgrund des Kaufpreises wäre auch eine Vermietung (2 Vermietungsobjekte mit jeweils 100m² Nutzfläche) eine sinnvolle Option. Eine Vermietung kann aufgrund des guten Zustandes und Ausstattung der beiden Wohnungen jederzeit - ohne jegliche Zusatzinvestition - erfolgen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage - **Überzeugen Sie sich gerne selbst von den Vorzügen dieses Angebots mit einem absoluten TOP Preis / Leistungsverhältnis**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap