HISTORISCHES STADTHAUS AM WOHL SCHÖNSTEN PLATZ IM ZENTRUM



Teilansicht des Hauses

Objektnummer: 7939/2300163290

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Nutzfläche:	459,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	5
Kaufpreis:	850.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.851,85 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

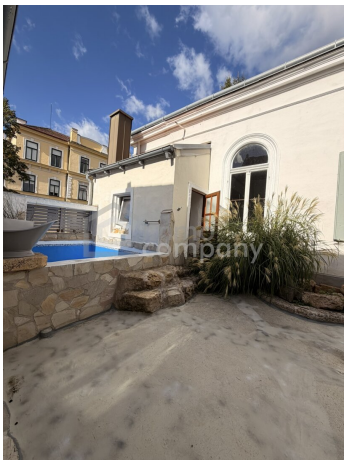
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

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



















Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

SIE WOLLTEN IMMER SCHON ETWAS GANZ BESONDERES?

Dann lesen Sie bitte weiter … denn gewöhnlich ist dieses Haus ganz bestimmt nicht!

Zentral in der Altstadt, direkt am Wasser und nur wenige Schritte vom Stadtpark entfernt – eine außergewöhnliche Lage, die urbanes Leben, historischen Charme und grüne Erholung auf einzigartige Weise verbindet.

Exclusiv bieten wir hier ein historisches Altstadthaus mit rund **594 m² Grundfläche**, viel Geschichte, viel Platz und vor allem **Möglichkeiten, die man bei einer Immobilie dieser Lage wohl kaum ein zweites Mal findet.**

Sie möchten **wohnen UND arbeiten**?

Eine **Ordination** oder **zwei Ordinationen**, **Kanzlei, Studio und Therapieräume** oder **Büros** einrichten? Brauchen Platz für Ihren **Verein**?

Möchten Ihre Kunst präsentieren?

Mit **mehreren Generationen** unter einem Dach leben?

Oder einfach ein Zuhause haben, bei dem Ihre Gäste garantiert zweimal hinschauen?

Alles möglich.

Im Erdgeschoss stehen rund **270 m² Geschäfts- und Nebenflächen, ein Behinderten-WC, ein barrierefreier Zugang,** zur Verfügung – unter anderem zwei großzügige Büroräume mit jeweils ca. 43 m², Lager-, Abstell- und Sanitärräume.

Die beiden großzügigen Büroräume waren ursprünglich als **Ordination** angedacht. Heute bietet sich hier die Möglichkeit, **zwei eigenständige Einheiten** zu schaffen und diese beispielsweise als Büro, Ordination, Kanzlei oder für eine andere gewerbliche Nutzung zu verwenden. Oder Sie stellen in den Räumen Ihre Bilder aus?

Im Obergeschoss befinden sich **zwei eigenständige Tops mit insgesamt ca. 188 m²**.

Die Wohnräume im Obergeschoss sind aktuell bereits auf **zwei eigenständige**

Wohneinheiten aufgeteilt**.** TOP 1 umfasst ca. 65 m², TOP 2 ca. 123 m² mit vier Zimmern, zwei Bädern, WCs, Vorräumen und Abstellräumen.

Was diese Räume besonders macht, ist jedoch nicht allein ihre Aufteilung, sondern die **Atmosphäre, die sie vermitteln**. Die Wohnungen wurden **liebevoll, kreativ und mit viel Gespür für den besonderen Charakter des Hauses gestaltet**. Historische Elemente wurden bewusst bewahrt und mit modernen Wohnideen verbunden. So treffen **alte Geschichte und zeitgemäßes Wohnen** aufeinander – nicht als Gegensatz, sondern als harmonische Einheit.

Hier fühlt man sich nicht wie in einer gewöhnlichen Wohnung. **Tolle Räume, historische Details und die besondere Architektur geben den Räumen Persönlichkeit und Tiefe**, während die moderne Gestaltung für Wohnkomfort und eine angenehme, zeitgemäße Atmosphäre sorgt.

Es ist diese besondere Mischung aus **Geschichte, Individualität und modernem Wohnen**, die den Charme dieser Immobilie ausmacht. Ein Zuhause für Menschen, die das Außergewöhnliche lieben und nicht in einer beliebigen, austauschbaren Umgebung wohnen möchten.

Doch auch hier eröffnet sich Ihnen eine besondere Flexibilität: Sie können die beiden Einheiten **getrennt nutzen**, die Wohnfläche zu einer **dritten Wohneinheit erweitern** oder das gesamte Obergeschoss **einmalig und ausschließlich für sich selbst nutzen**.

Sie entscheiden.

Und dann wird es interessant …

EIN PRIVATER INNENHOF MIT POOL.

Rund **80 m² Innenhof**, ein kleiner Grünbereich (wird aktuell für das Golftraining genutzt) und ein eigener Pool mitten in der Stadt.

Hier könnten auch Ihre Kunden, Klienten, Patienten, etc. im Sommer warten. Enspannt im schönen Innenhof - nur wenige Schritte von den Räumlichkeiten entfernt.

Noch nicht ungewöhnlich genug?

Dann hätten wir da noch ein **ca. 46,66 m² großes Atelier (auch als Garage zu adaptieren) mit einer ganz besonderen Architektur und Altaransicht von oben.**

ES GIBT EINE KIRCHE IM HAUS - SO WIRKT DIESES ATELIER

Ein außergewöhnlicher, rund **7 Meter hoher Raum mit Galerie und historischen goldfarbenen Luster.**

Atelier?

Galerie?

Veranstaltungsraum oder Ausstellungshalle?

Oder vielleicht Ihre **ganz persönliche Hochzeitslocation**?

Sie entscheiden.

So einen Raum sucht man nicht. So einen Raum findet man – wenn man Glück hat.

Und dahinter der Billardraum und eine Sauna!

Auch ein historischer Weinkeller gehört zum Anwesen. Und ja, selbst dieser hat seine eigene Geschichte – theoretisch gab es von hier sogar einmal einen Zugang Richtung Krankenhaus.

UND DIE LAGE?

Zentraler geht es kaum. Cafés, Geschäfte, Apotheken und Gastronomie – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Und gleichzeitig: **ruhig, historisch, individuell.**

KURZ GESAGT:

594 m² Grundfläche

ca. 270 m² Geschäfts- & Nebenflächen

ca. 190 m² Wohnfläche / 2 Tops

ca. 80 m² Innenhof mit Pool

ca. 46,66 m² Atelier (Garage)

ca. 25 m² Dachraum

historischer Weinkeller

ca. 7 m hoher außergewöhnlicher Raum mit Galerie

Heizung mit Gaszentral - Fernwärme im Haus bereits vorhanden und kann umgestellt werden

Ein Haus für Menschen, die nicht „irgendeine Immobilie“ suchen.

Sondern etwas, das zu ihnen passt.

Etwas mit Geschichte.

Etwas mit Charakter.

Etwas, das es so wahrscheinlich kein zweites Mal gibt.

Neugierig? Dann sollten wir uns kennenlernen.

Denn dieses Haus lässt sich zwar beschreiben …aber verstehen wird man es erst bei einer Besichtigung.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m

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
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap