RARITÄT - ZWEI STADTHÄUSER IM HERZEN VON KIRCHBERG AM WECHSEL



Hausansicht mit Mariensäule

Objektnummer: 2729

Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markt
Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2880 Kirchberg am Wechsel
Baujahr:	1743
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	565,00 m²
Zimmer:	10
Stellplätze:	2
Garten:	210,00 m²
Keller:	35,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 207,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,67
Kaufpreis:	695.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Rotschopf

Immobilien ROT - Doris Rotschopf
Lederergasse, 17/21
1080 Wien











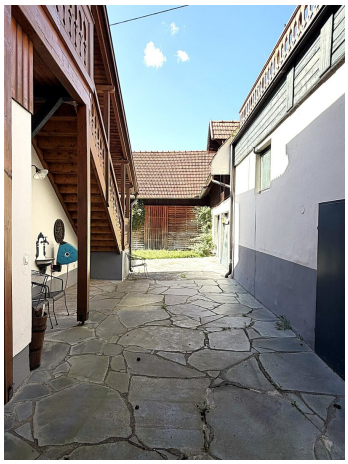


















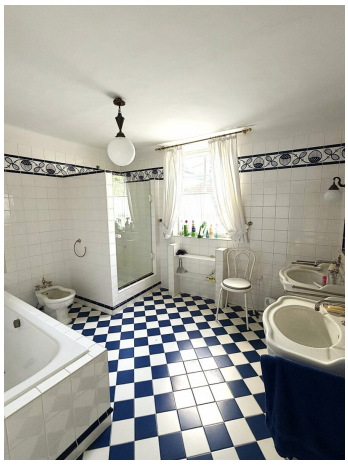






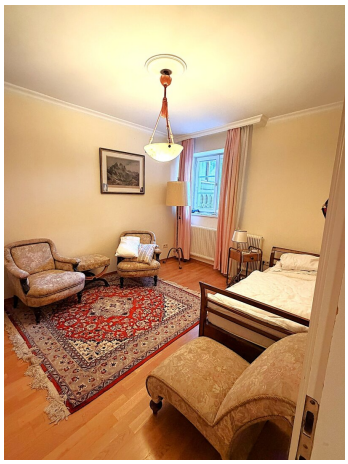


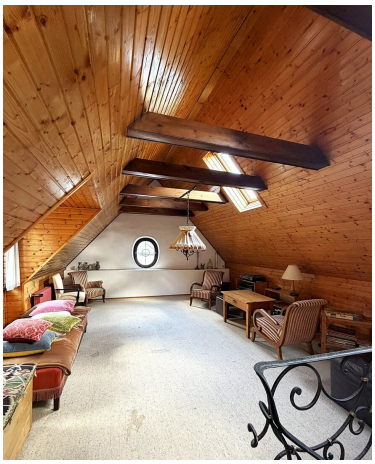





































Vorsicht
Kinder!

Objektbeschreibung

GESCHICHTE, CHARME UND VIELFÄLTIGE MÖGLICHKEITEN

Sie suchen eine Immobilie mit Geschichte, Charakter und außergewöhnlichem Potenzial? Dann könnte dieses geschichtsträchtige Stadthaus im Herzen von Kirchberg am Wechsel genau das Richtige für Sie sein.

Das traditionsreiche Haus im Ortszentrum von Kirchberg am Wechsel wurde bereits im Jahr 1743 erstmals geschichtlich erwähnt und erzählt bis heute von vergangenen Zeiten. Hinter seiner historischen Fassade verbirgt sich ein großzügiges Anwesen mit viel Atmosphäre, besonderen Räumlichkeiten und einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

Auf einer Grundfläche von ca. 842 m² bietet das Haus derzeit zwei getrennt nutzbare Wohneinheiten, die jeweils über ihren eigenen Charakter verfügen. Ob als großzügiges Familien- oder Mehrgenerationenhaus, zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder für eine gewerbliche Nutzung – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

DAS HAUPTHAUS

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiges Entree, das den besonderen Charakter des Hauses spürbar macht. Man nimmt hier auf einen der gepolsterten Sesseln Platz und bestaunt die Stuckdecke, die feudalen Möbelstücke und die Großzügigkeit des Raumes und hat sofort ein Gefühl des Nachhausekommens.

Im Erdgeschoß befindet sich das Herzstück des Hauses - eine sonnige, geräumige Einbauküche und gemütlicher Sitzgelegenheit, die ausreichend Platz für eine große Familie und gesellige Stunden bietet. Von hier gelangen Sie direkt in den begrünten Innenhof, der einen wunderbar privaten Rückzugsort mitten im Ortszentrum schafft.

Das großzügige Arbeitszimmer vis-a-vis der Küche, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und könnte beispielsweise auch als Verkaufsraum, Ordination, Büro oder Praxis genutzt werden. In vergangenen Zeiten gab es hier sogar einen Ausgang auf den Dorfplatz, der eventuell auch wieder hergestellt werden könnte.

Ergänzt wird das Erdgeschoß durch einen Wirtschaftsraum, ein Badezimmer und eine separate Toilette sowie dem Ausgang in den Innenhof.

URIG UND GEMÜTLICH – DER GEWÖLBEKELLER

Ein besonderes Highlight ist das Gewölbekellerstüberl. Hier lässt sich wunderbar mit Familie und Freunden zusammensitzen, feiern, plaudern und gemütliche Abende verbringen – ein Raum mit ganz eigenem Flair und viel Geschichte.

DAS OBERGESCHOSS

Über eine Holzstiege gelangen Sie in das Obergeschoß.

Hier erwarten Sie mehrere Schlafräume sowie ein großzügiger, sonniger Wohnraum mit einem schönen Kachelofen, der viel Platz für die ganze Familie bietet.

Das Badezimmer ist komfortabel ausgestattet mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch.

Ein ganz besonderes Detail ist die außengelegene Laubentreppe, über die Sie vom Obergeschoß direkt in den Innenhof gelangen. Dort finden Sie ein kleines, liebevoll gestaltetes Rückzugsplatzerl – ideal zum Lesen, Tratschen oder einfach, um die Seele baumeln zu lassen.

DAS ZWEITE HAUS – EINE EIGENE WOHNEINHEIT

Im unmittelbar angrenzenden zweiten Haus befindet sich über einen separaten Eingangsbereich eine weitere, eigenständig nutzbare Wohneinheit (die jedoch auch innerhalb der beiden Häuser verbunden ist).

Diese verfügt über eine Einbauküche mit Sitzgelegenheit, ein gemütliches Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer.

Besonders charmant präsentiert sich das Badezimmer mit seinen wunderschönen Dekorfliesen. Es ist mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch ausgestattet und verfügt zusätzlich über eine Fußbodenheizung.

Vom Wohnzimmer führt eine Treppe hinauf in eine sonnige Dachkammer. Von hier genießen Sie einen schönen Blick über den Marktplatz und auf die charakteristische Mariensäule – ein ganz besonderer Platz mit historischem Ambiente.

Hinter dem Haus befindet sich eine Sonnenterrasse und ein ca. 210 m² großer Garten, für gemütliche Stunden im Freien und individuelle Gestaltungsideen für Hobbygärnter.

Ein Nebengebäude sorgt zusätzlich für praktischen Stauraum.

TECHNISCHE DETAILS UND ZUSTAND

Das Grundstück befindet sich im Bauland-Kerngebiet.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung mit einem Brennwertkessel, der im Jahr 2010 eingebaut wurde. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen 200-Liter-Standboiler, der über die Ölheizung gespeist wird.

Das Haus präsentiert sich insgesamt sehr gepflegt und gut erhalten. Gleichzeitig darf nicht außer Acht gelassen werden, dass Teile der Immobilie bereits etwas in die Jahre gekommen sind. Nach dem letzten, unbewohnten Jahr zeigen sich – wie bei einem historischen Steinhaus durchaus üblich – gewisse Sanierungs- und Adaptierungserfordernisse.

Gerade darin liegt jedoch auch eine große Chance: Die großzügigen Räumlichkeiten und die besondere historische Substanz bieten viel Raum für individuelle Ideen und eine zeitgemäße Weiterentwicklung.

EIN HAUS MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN

Ob als großzügiges Zuhause für eine Familie, als Mehrgenerationenhaus, für die Kombination von Wohnen und Arbeiten, als Ordination oder Ärztezentrum, Büro, Geschäftslokal oder sogar für eine gastronomische Nutzung, wie bereits in vergangenen Jahrzehnten gehandhabt – dieses außergewöhnliche Stadthaus lässt viele Gestaltungsmöglichkeiten zu.

Und eines spürt man tatsächlich schon beim Betreten: Dieses Haus hat eine besondere Atmosphäre.

Es ist die Kombination aus Geschichte, großzügigen Räumen, dem Innenhof und seinem hauseigenen Garten, den historischen Details und der zentralen Lage, die diese Immobilie so besonders macht.

Ein Ort mit Geschichte – und mit viel Potenzial für seine nächste Generation!

DIE INFRASTRUKTUR

Direkt in bzw. bei Kirchberg am Wechsel gibt es: Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Musikschule und Gymnasium und Realgymnasium Sachsenbrunn. Für Familien ein großer Pluspunkt, weil Kinder und Jugendliche einen Großteil ihrer Schulzeit **vor Ort** absolvieren können.

Es befinden sich zahlreiche Gastronomiebetriebe im Ort und in der Umgebung.

Nahversorgung: Spar, Billa, Apotheke, Postpartner mit Trafik, Banken mit Bankomaten, Tankstelle und verschieden Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe. Auch medizinisch ist Kirchberg gut versorgt, unter anderem mit dem Gesundheitszentrum Kirchberg am Wechsel und mehreren Arztpraxen.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Kirchberg ist nicht an das Bahnnetz direkt angeschlossen, verfügt aber über mehrere Regionalbuslinien (1702, 1734, 1736, 1738, 1762 und 7870). Diese verbinden Kirchberg beispielsweise mit Gloggnitz, Neunkirchen, Aspang-Markt, St. Corona und Trattenbach.

Verkehrsanbindung mit dem Auto: Kirchberg am Wechsel liegt zwar idyllisch und sehr naturnah, ist aber über die **A2 Südautobahn** relativ gut an Wien angebunden. Die A2-Anschlussstelle Grimmenstein ist ungefähr 15 Minuten entfernt.

Ein Besuch lohnt sich! Ich freue mich deshalb sehr, Sie persönlich durch diese besondere Immobilie zu führen und Ihnen die zahlreichen Möglichkeiten dieses hübschen Stadthauses näherzubringen.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Dies ist eine seit 13.06.2014 geänderte Konsumentenschutzbestimmung nach den EU Verbraucherrechte-Richtlinien. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung mit Frau Doris Rotschopf unter 0664 302 30 53. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung, d.h. Besichtigung vom Objekt, zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Hinweis: Flächen-, Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten beruhen teilweise auf derzeit vorliegenden Angaben und sind vor einer konkreten Projektplanung durch den Kaufinteressenten bzw. Fachplaner und Behörden

zu prüfen. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Rot, Doris Rotschopf als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <250m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <8.250m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap