



# **ZWEIFAMILIENHAUS MIT RENOVIERUNGSBEDARF ZU VERKAUFEN**

NENZING ■ SIMMESGASSE 25



# Beschreibung

NENZING ■ SIMMESGASSE 25

## Renovierungsbedürftiges Zweifamilienwohnhaus in sehr guter Lage in Nenzing:

In sehr guter Lage in Nenzing befindet sich dieses großzügige Zweifamilienwohnhaus mit viel Potenzial.

Das Wohnhaus verfügt über zwei eigenständige 4,5-Zimmerwohnungen mit jeweils ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die großzügigen Grundrisse bieten ausreichend Platz für Familien und ermöglichen eine vielseitige Nutzung der Immobilie.

Das Gebäude ist renovierungsbedürftig und bietet dadurch zahlreiche Möglichkeiten, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zeitgemäß zu modernisieren. Besonders für Handwerker und Käufer mit Eigenleistung eröffnet sich hier die Chance, vorhandenes Potenzial zu nutzen und ein individuelles Zuhause zu schaffen.

Durch die zwei getrennten Wohneinheiten eignet sich die Immobilie ideal als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als interessante Anlageimmobilie.

## DATEN

- GSTNr. 3106/2 in EZ 2178, KG Nenzing
- Grundstücksfläche: 655 m<sup>2</sup> lt. Grundbuchs-auszug
- Widmung: Baufläche Wohngebiet „BW“
- Zufahrt über Dienstbarkeit
- Baujahr: ca. 1970
- massive Bauweise
- zwei 4,5 Zimmerwohnungen:
  - Erdgeschoß: ca. 91 m<sup>2</sup>
  - Obergeschoß: ca. 91 m<sup>2</sup>
- Kellergeschoß: ca. 62 m<sup>2</sup>
- Garage ca. 24 m<sup>2</sup>
- Generalsanierung erforderlich
- besonders interessant für Handwerker und Eigennutzer
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

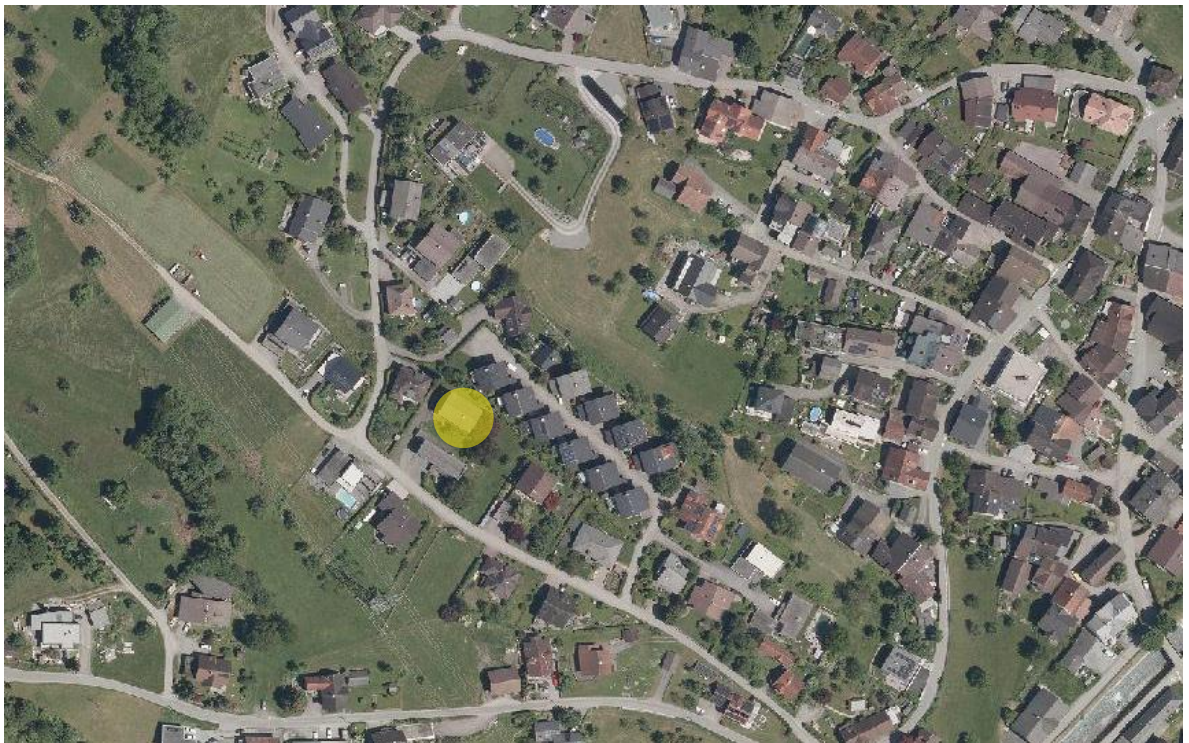
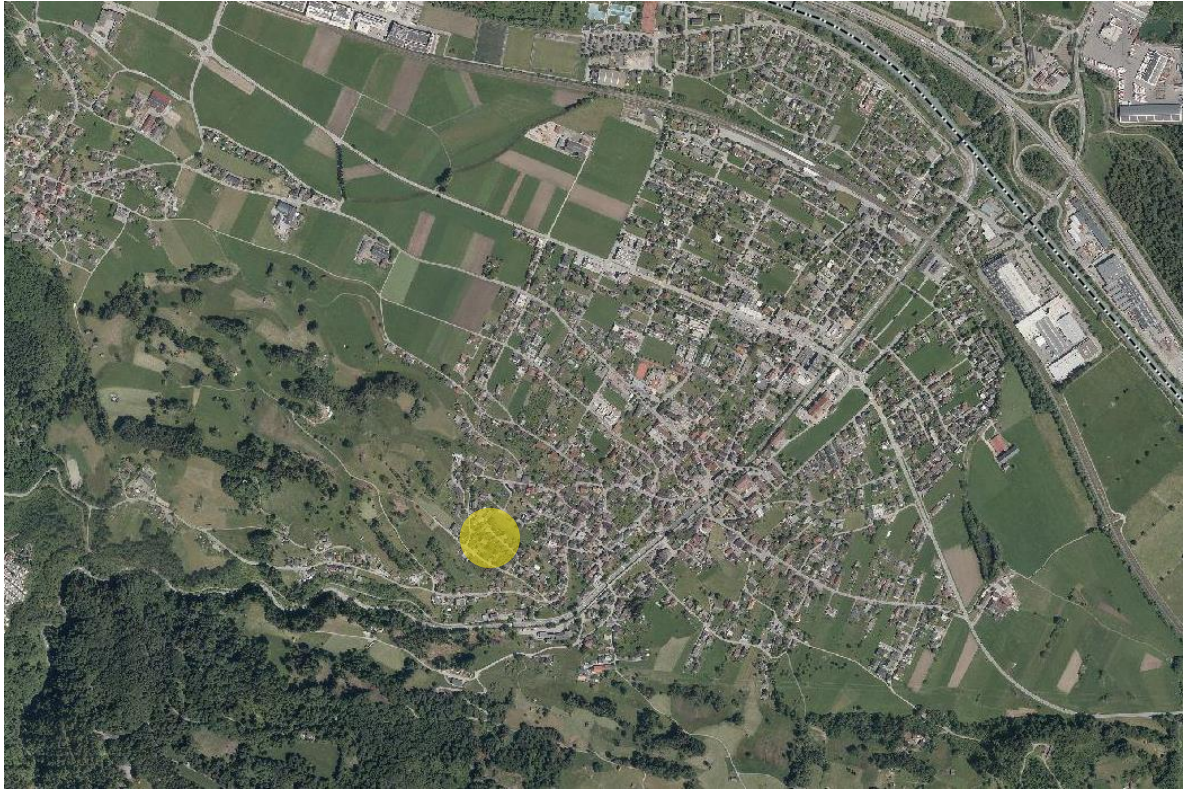
## KAUFPREIS-BESTPREISANBOT

- € 420.000,-

## NEBENKOSTEN

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragung
- 1,2 % Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung + 20 % MwSt.
- 3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.

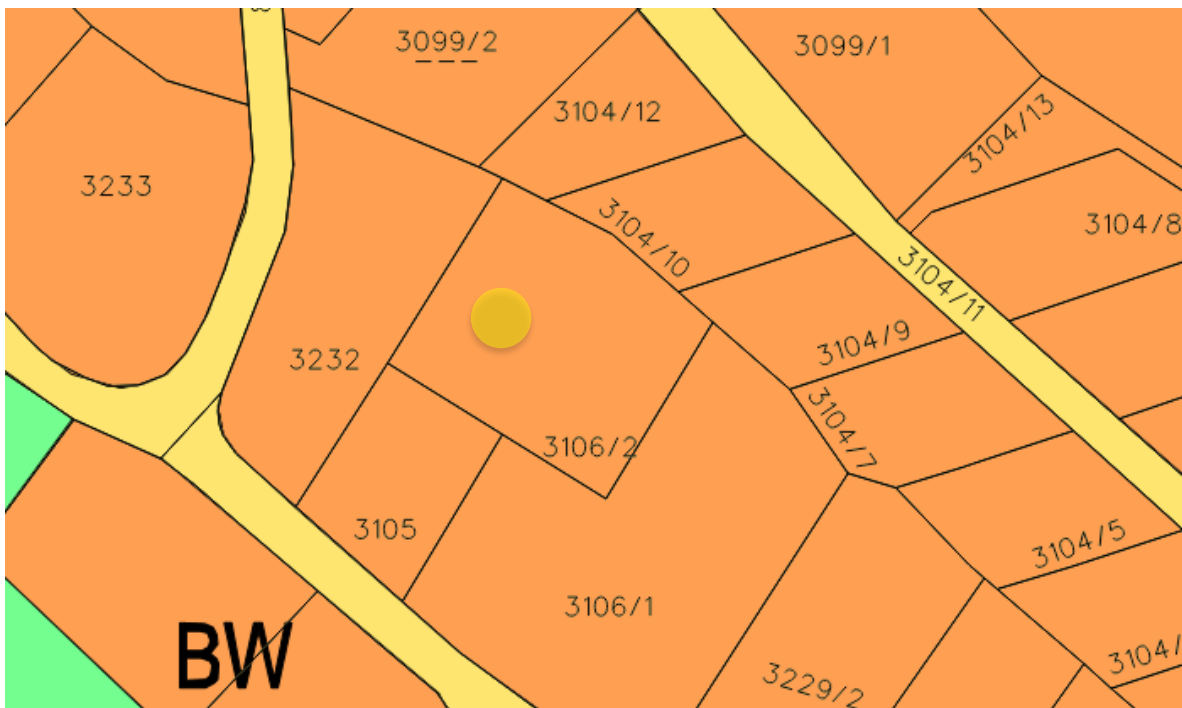




---

Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:  
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@primusimmobilien.at)









Visualisierung Beispiel