

# **Familientraum - Einfamilienhaus mit 6-Zimmer auf 194 m<sup>2</sup> Wohnfläche!**



1. Eingang Südwest.jpg

**Objektnummer: 2918**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7032 Sigleß
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	193,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	24,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 128,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,70
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	53,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.004,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Neunkirchner Straße 9/1  
2700 Wiener Neustadt







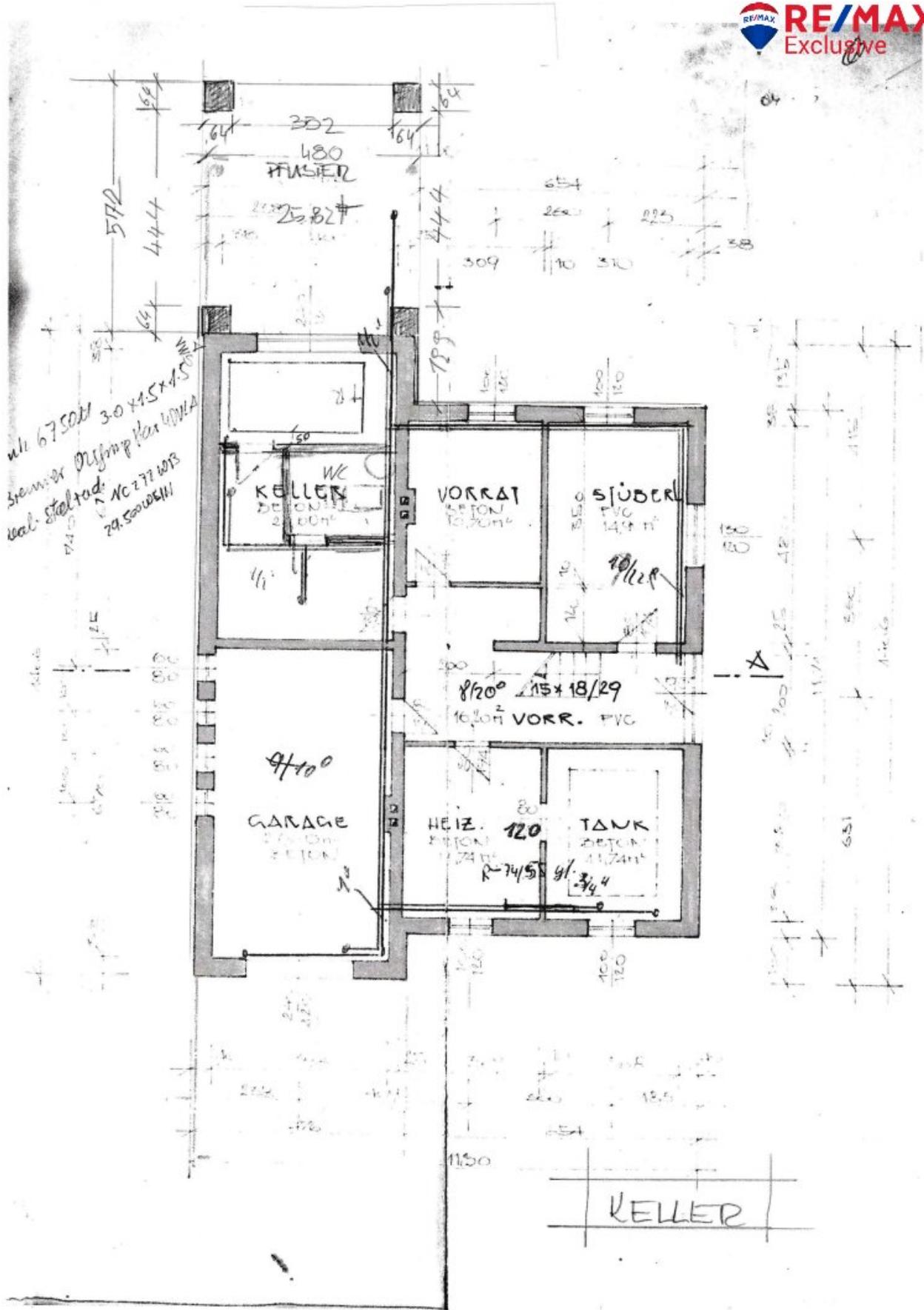




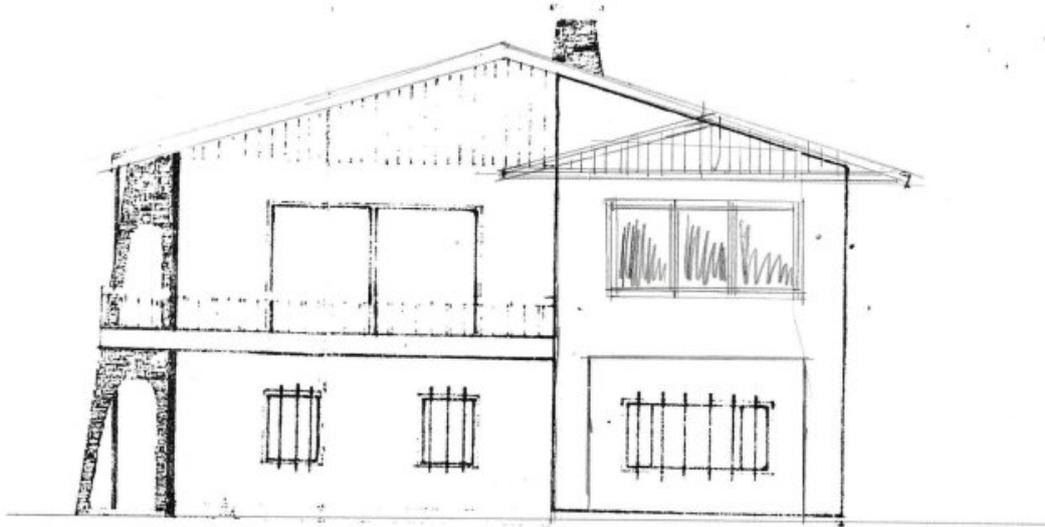




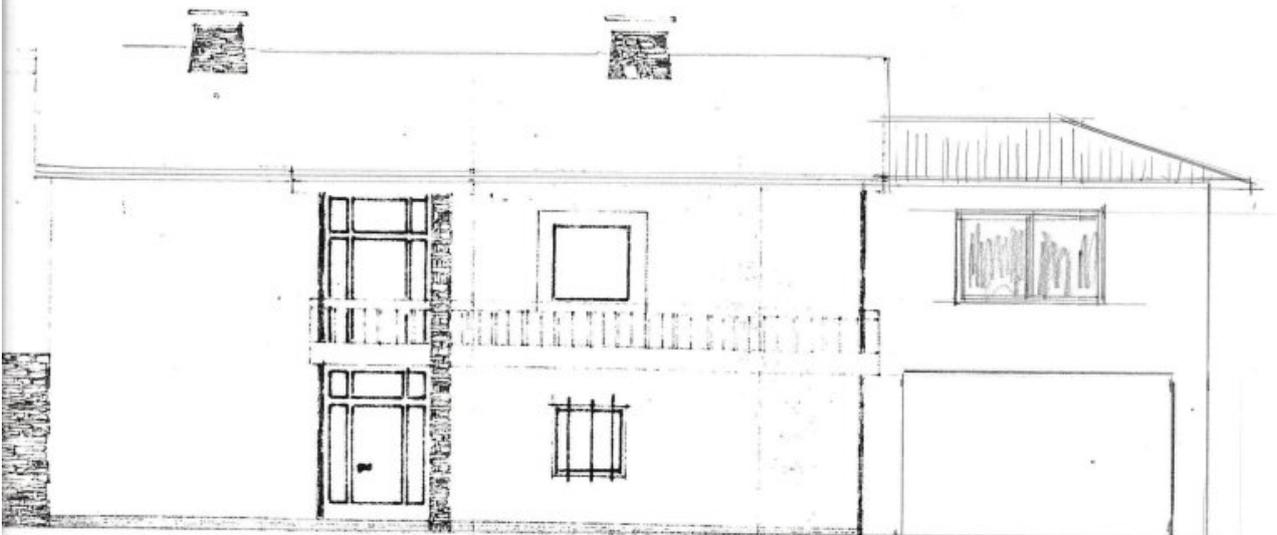




OSTANSICHT



NORDANSICHT



# REALfinanz

Baufinanzierungsberatung MPSZ GmbH & Co KG

👍 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

👍 Kurzfristige Entscheidungen möglich

👍 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

👍 Österreichweit

bis zu 40  
Jahre Laufzeit

## Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 389.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 23.340,00
Kreditbetrag	€ 311.200,00	Eigenmittel	€ 101.140,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 10 Jahre Fix ab	3,300%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 1.306,63</b>		
Gesamtbelastung *)	€ 548.783,20		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein ESIS folgt im Zuge der Angebotslegung eines Kreditinstitutes.

\*)Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 30.01.2024



Christian Wagner  
+43 664 8898 31 73  
christian.wagner@realfinanz.at



Mag. (FH) Barbara Lon  
+43 680 23812082  
barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc  
+43 660 525 79 21  
mario.hoeller@realfinanz.at

Büro für persönliche Beratungstermine: Anny Wödl - Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt

## Objektbeschreibung

Inmitten der Marktgemeinde Sigleß gelangt ein **traumhaftes, helles und ruhig gelegenes Einfamilienhaus** zum Verkauf.

Das Objekt bietet neben der **ca. 193,91 m<sup>2</sup> großen Wohnfläche** auf zwei Etagen einer **ca. 27,60 m<sup>2</sup> großen Garage** sowie ein **ca. 960 m<sup>2</sup> großes Grundstück**.

Aufgrund der vorhandenen Zimmeranzahl ist die Möglichkeit einer idealen **Kombination aus Wohnen und Arbeiten** gegeben.

Die voll ausgestattete Küche, die Menge an Zimmern, ein Keller für Stauraum, eine Garage sowie ein südwestlich gelegener **Balkon (ca. 16,66 m<sup>2</sup>)** und eine **Terrasse (ca. 20,60 m<sup>2</sup>)** runden dieses wunderschöne Objekt perfekt ab.

Beheizt wird das Objekt mittels einer Ölheizung sowie mit **Holz durch einen Kachelofen**.

### Highlights:

- ca. 717 m<sup>2</sup> große Gartenfläche
- ca. 960 m<sup>2</sup> großer Grund
- 4 Schlafzimmer + 2 Wohnzimmer
- voll ausgestattete Küche (Siemens Geräte: Geschirrspüler, E-Herd, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube; LG-Kühl- und Gefrierschrank aus dem Jahr 2023)
- Elektrik: Schalter, Stecker, Lampen (neu 2020-2023)
- Böden aus excl. Laminat (neu 2020-2023)
- Gartenzaun + Tor aus Schmiedeeisen (neu 2020-2023)

- Gartenhaus/Werkstatt ca. 25 m<sup>2</sup> (neu 2020-2023)
- sämtliche Innentüren und Zargen aus Holz (neu 2020-2023)
- Garage mit neuem elektr. Einfahrtstor (ca. 27,60 m<sup>2</sup>)
- elektrischer Sonnenschutz außenliegend mit Solarpanelen
- Vollwärmeschutzfassade
- Grillstelle
- zusätzliche PKW-Abstellplatz Möglichkeiten direkt in der Einfahrt

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

**Kaufpreis: € 389.000,--**

**Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Post <4.500m

Geldautomat <4.500m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap