

## **3 Zimmer Gartenwohnung mit Terrasse und hochwertige Ausstattung!**



**Objektnummer: 2912-2**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	135,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,64 €
<b>USt.:</b>	16,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.284,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**













# 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	€ 369.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 36.900,00
Kreditbetrag	€ 295.200,00	Eigenmittel	€ 110.700,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 10 Jahre Fix ab	4,000%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 1.365,89</b>		
Gesamtbelastung *)	€ 573.673,48		

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 Angebotserstellung 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: 31.10.2023



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

Diese komfortable **ca. 97,45m<sup>2</sup>** große Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrparteienhauses und verfügt über einen **ca. 135,5m<sup>2</sup>** großen Gartenanteil.

Die nächsten Nahversorger sind in wenigen Minuten erreichbar und Wiener Neustadt bietet Ihnen eine ausgezeichnete Infrastruktur, sowie ein umfangreiches Freizeitangebot.

### **Aufteilung:**

- Vorraum
- WC
- Badezimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- 2 Schlafzimmer
- Abstellraum

### **Ausstattung:**

- Zentralheizung/Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Terrasse ca. 28,61m<sup>2</sup>
- Gartenanteil ca. 135,5m<sup>2</sup>
- Außenrollos
- Insektenschutz
- Sicherheitstüre

- Abstellraum
- Autoabstellplatz (Videoüberwacht)
- Fliesen
- Küche inkl. Geräte
- Bad mit Dusche
- SAT
- Gegensprechanlage mit integrierter Kamera
- Wasser Entkalkungsanlage
- Biohort Gartenhütte

**Kaufpreis: € 369.000,--**

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap