Schwarza Vintage - Stilvolles Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten in Gloggnitz!

Objektnummer: 2963

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2640 Gloggnitz
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	200,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	472,00 m²
Keller:	132,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 372,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,51
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	160,98 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

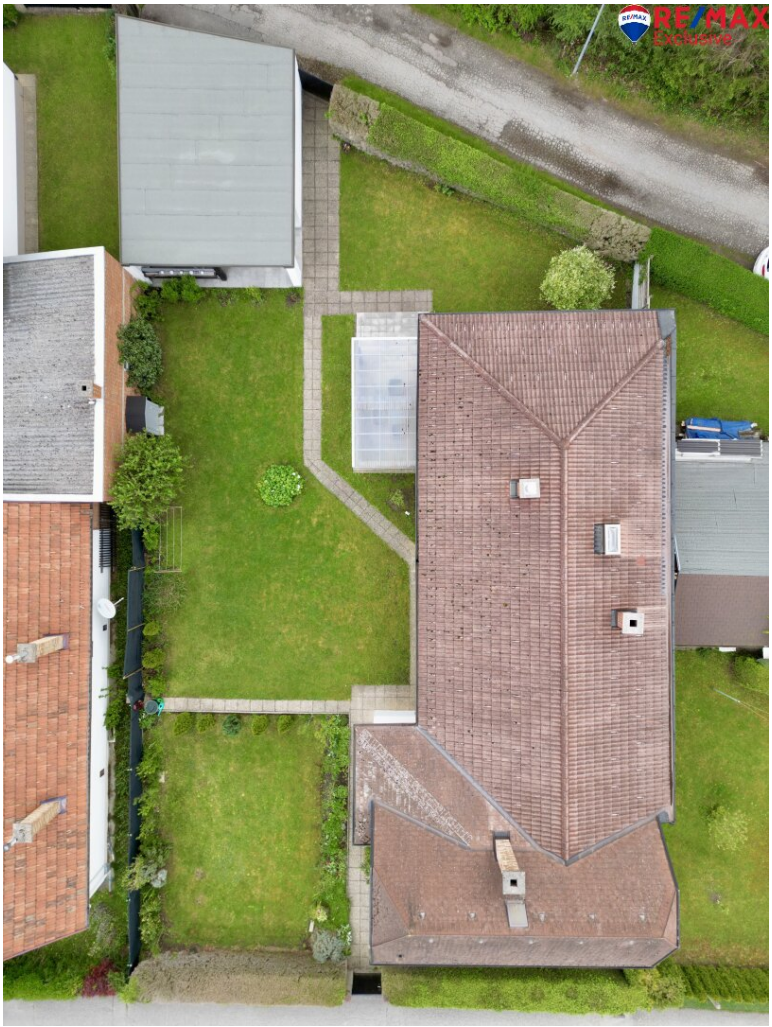
Ihr Ansprechpartner

Florian Skalnik, BSc MBA

RE/MAX Exclusive Brugger KG

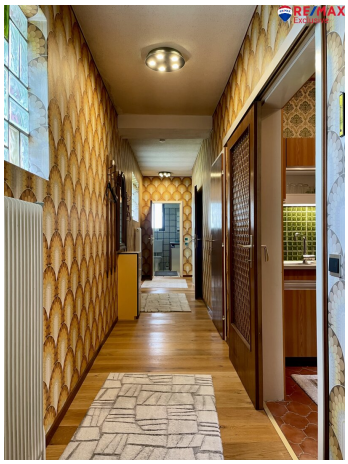
RE/MAX
Exclusive

RE/MAX
Exclusive


RE/MAX
Exclusive

RE/MAX
Exclusive

RE/MAX
Exclusive



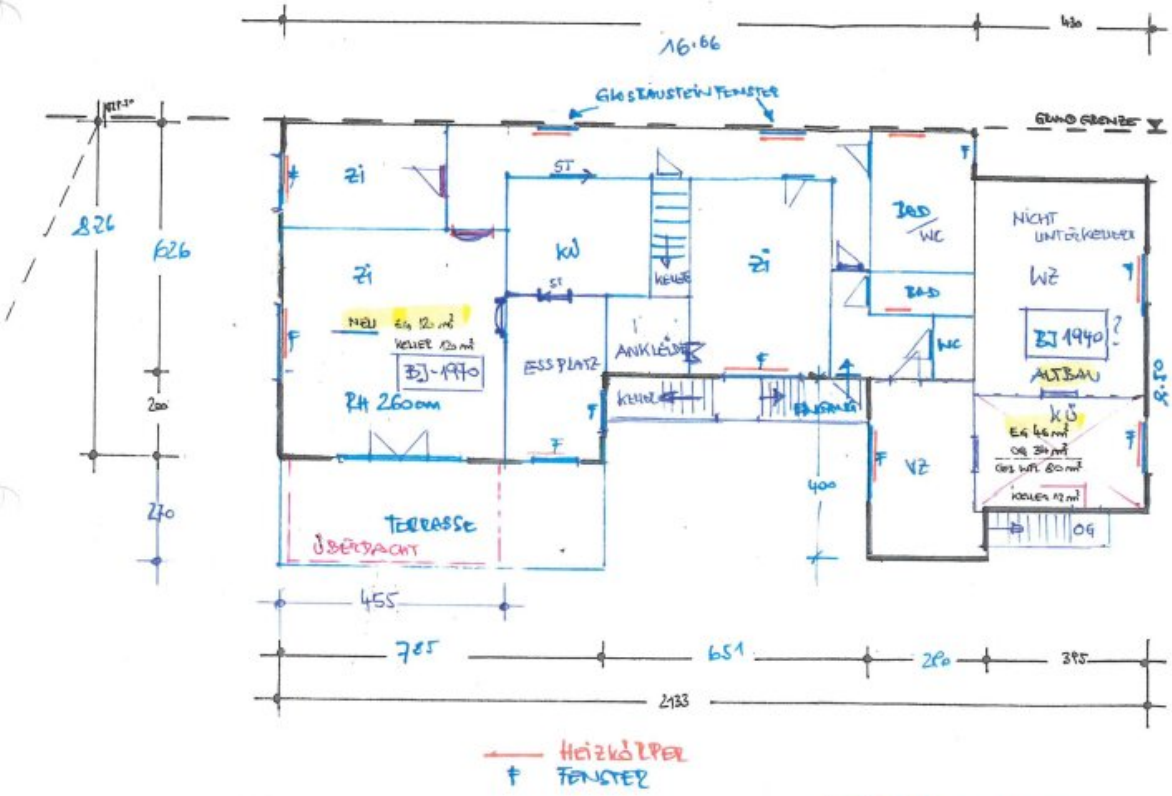
RE/MAX
Exclusive

RE/MAX
Exclusive

RE/MAX
Exclusive
ARKTIS D

dewacor
cassette

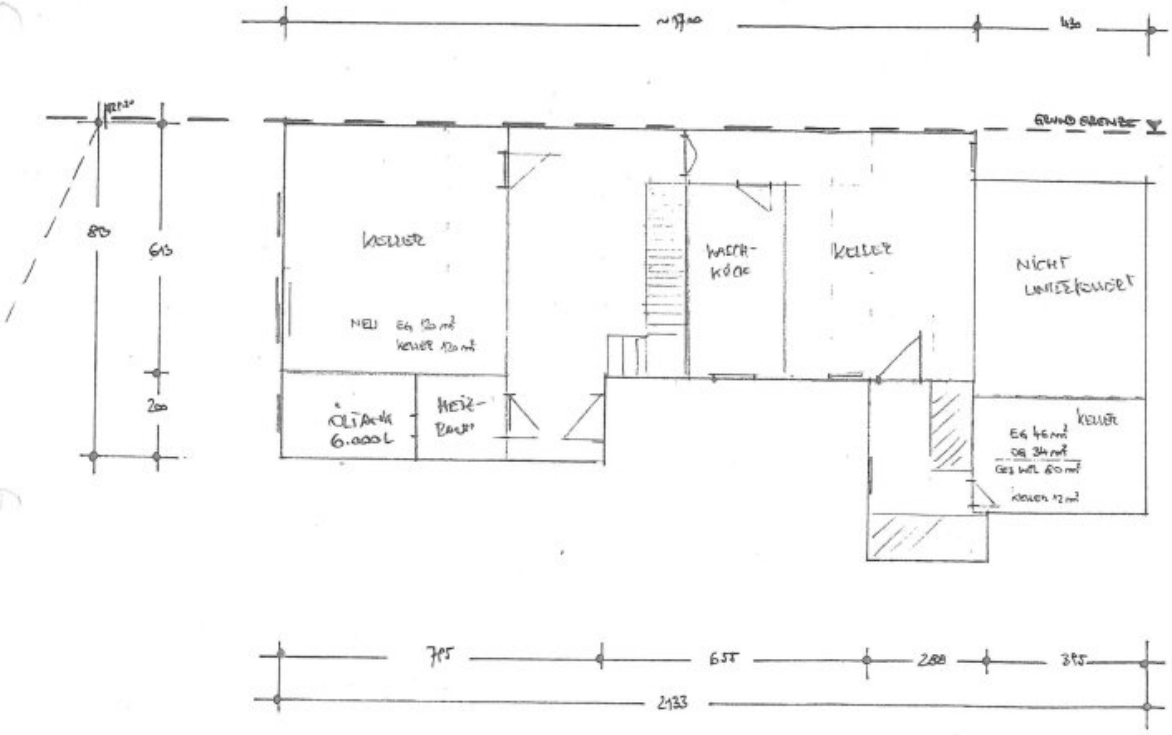
RE/MAX
Exclusive



EINGANG 1 JULI 2021

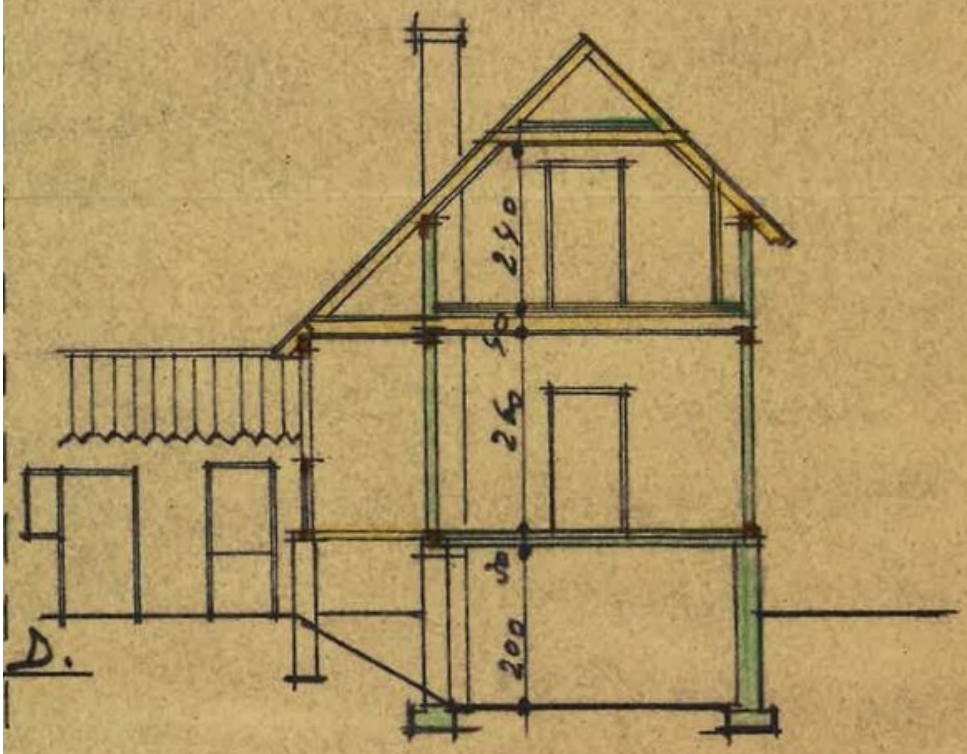
KRACHER, 2640 GLOGNITZ

683 m² GRUNDFLÄCHE EZ 743,

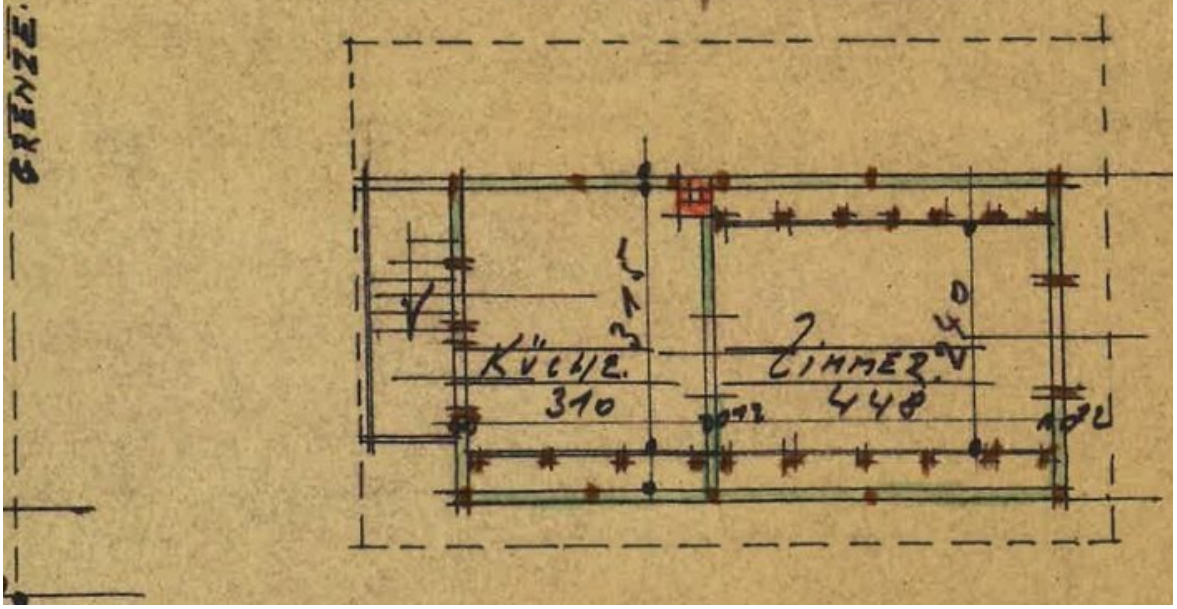

KELLER
NEU EG 120 m²
KELLER 120 m²
ÖLTANK
6.000 L
HEIZ-
RAUM
WASCH-
KÜCHE
KELLER
NICHT
UNTERKELLERT
KELLER
EG 46 m²
OG 34 m²
GES WFL 80 m²
KELLER 12 m²
GRUND GRENZE
705
655
280
385
2133
683 m² GRUNDFLÄCHE EF 743

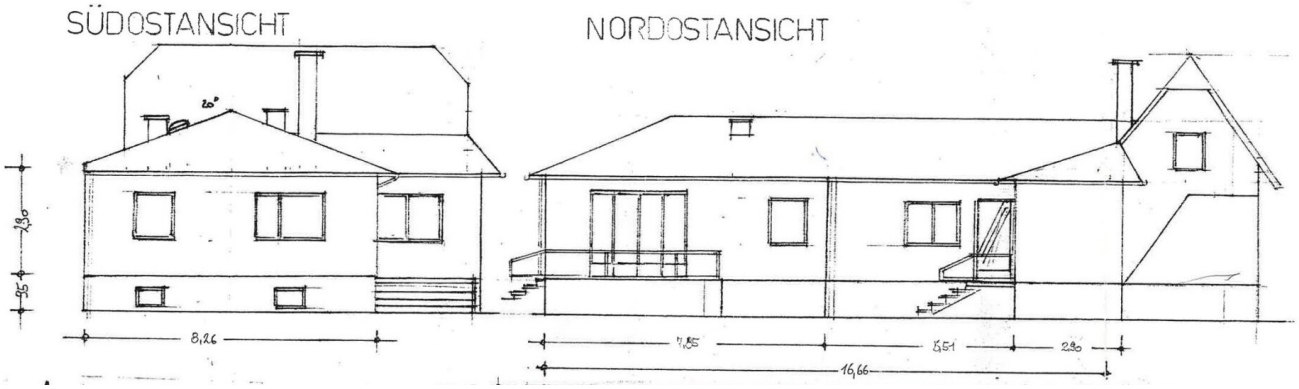
RE/MAX Exclusive

SCHNITT A, B.



DACHGESCHOSS.




SÜDOSTANSICHT
NORDOSTANSICHT
20°
2,30
95
8,26
7,85
6,51
2,30
16,66

RE/MAX Exclusive

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	€ 299 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 29 900,00
Kreditbetrag	€ 263 120,00	Eigenmittel	€ 65 780,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 20 Jahre Fix	3,45%
beispielhafte Rate	**€ 1 128,43**		
Gesamtbelastung *)	€ 473 942,47		

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

Stand: 05.03.2025

Mag. (FH) Barbara Lon
+43 680 23 81 282
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

Wir begleiten Sie bei Ihrer
nachhaltigen Energietransformation

PV-Anlagen
Stromspeicher
Heimlade-Station

Energieunabhängigkeit für Johann Gruber Gasse 3, 2640 Gloggnitz in 6 bis 8 Wochen fix fertig

Rundum-sorglos Paket

- individuelles Energiekonzept
- Planung und Montage
- Abnahme und Anmeldung
- Förder-Management
- Wartungsvertrag auf Wunsch

Ihre Vorteile

- Ausbau Ihrer Energie-Unabhängigkeit
- Einsparung bei Ihren künftigen Stromkosten
- potentielle Wertsteigerung Ihrer neuen Immobilie
- Herstellerunabhängige Beratung
- Installation und Anschluss durch regionale Montageteams

Dach	System	Modul	Höhe	Stückzahl	Gesamtleistung
Dach 1 Ziegel	SingleRail	TWMNH-48HD445 1.762×1.134×30 mm 445 Wp	5,00 m	14	6.23 kWp

Dach	System	Modul	Höhe	Stückzahl	Gesamtleistung
Dach 2 Ziegel	SingleRail	TWMNH-48HD445 1.762×1.134×30 mm 445 Wp	5,00 m	8	3.56 kWp

Beispielhafte Preise per 28.04.2025

- PV Anlagen ab 5 kWp ab € 12.000,-
- inkl Stromspeicher ab 7 kWp ab € 17.400,-
- Premium PV-Module und zukunftsweisende Energiespeicher
- Konfiguration nach ihrem Energiebedarf

Wir planen individuell für Sie und auf Ihren Strombedarf abgestimmt

Kontaktieren Sie uns gerne noch heute

PV Fachmann Mario Zorec
+43 660 27 00 150
mario.zorec@meinenergiekonzept.at

Objektbeschreibung

Tritt ein und erlebe Vintage, Aussicht & Natur pur!

Ursprünglich 1932 erbaut, wurde diese Immobilie im Jahr 1935 mit einem Mansardengeschoss adaptiert und bekam im Jahr 1968 einen Zubau einer weiteren Wohneinheit.

Das Highlight dieses Objekts stellt die Möglichkeit der Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten, zu **Wohneinheit 1 (ca. 80 m²)** und **Wohneinheit 2 (ca. 120 m²),** dar. Dies bietet neben einer **Kombination aus Wohnen und Arbeiten** die **Option für ein Zweifamilienhaus.**

Weiters ladet eine **Terrasse** (ca. 12,28 m²) sowie eine **Pergola** (ca. 13,86 m²) in der warmen Jahreszeit zum Verweilen ein und können als **Loung- und Sonnbereich** genutzt werden. Für einen **Grillabend mit Freunden** ist genügend Platz.

Lausche Sie dem Rauschen der Schwarza sowie dem Auebach, während Sie sich im **ca. 472 m² großen Garten** von der Frühlingssonne verwöhnen lassen!

Beheizt wird das Objekt mittels einer Ölzentralheizung mit der **Option zu einem kombinierten Heizsystem mittels Kachelofens.**

Highlights:

- Grundgröße 683 m²
- liebevoll gepflegter Garten (ca. 472 m²)
- neuer Heizkessel aus dem Jahr 2000
- Walmdach aus dem Jahr 1995
- Doppelgarage aus dem Jahr 1979 (ca. 32,15 m²) + elektrische Einfahrtstore
- Keller ca. 132 m²

- Ölheizung ca. 6000 Liter Tank (ca. 1/3 voll)
- 2 x Einbauküche inkl. Geräten
- 4 Zimmer
- Gartenhütte

Raumaufteilung:

- **Wohneinheit 1 EG:** Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Bad, WC
- **Wohneinheit 1 OG:** Zimmer
- **Wohneinheit 2 EG:** Vorraum, Flur, Bad mit WC, Zimmer mit Ankleideraum, Küche, Essplatz, Kabinett, Wohnzimmer
- **KG:** Heizraum, Öltank Lager, Waschraum, 4x Abstellraum

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

Kaufpreis: € 299.000,--

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.

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap