# Zwei Wohneinheiten plus Nebengebäude im Ortskern von Wöllersdorf!

**Objektnummer: 2941-1**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2752 Wöllersdorf |
| **Baujahr:** | 1966 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Wohnfläche:** | 137,14 m² |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 136,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | F 221,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,38 |
| **Kaufpreis:** | 280.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 100,00 € |
| **USt.:** | 10,00 € |

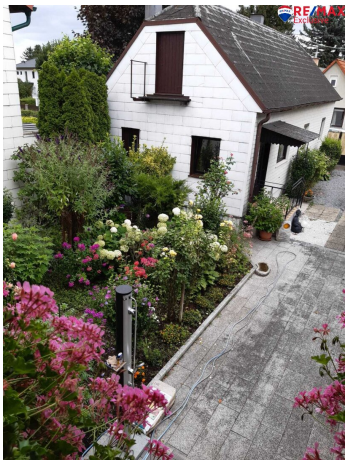
**Provisionsangabe:**

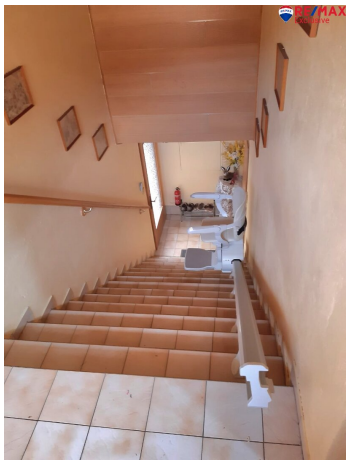
10.080,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

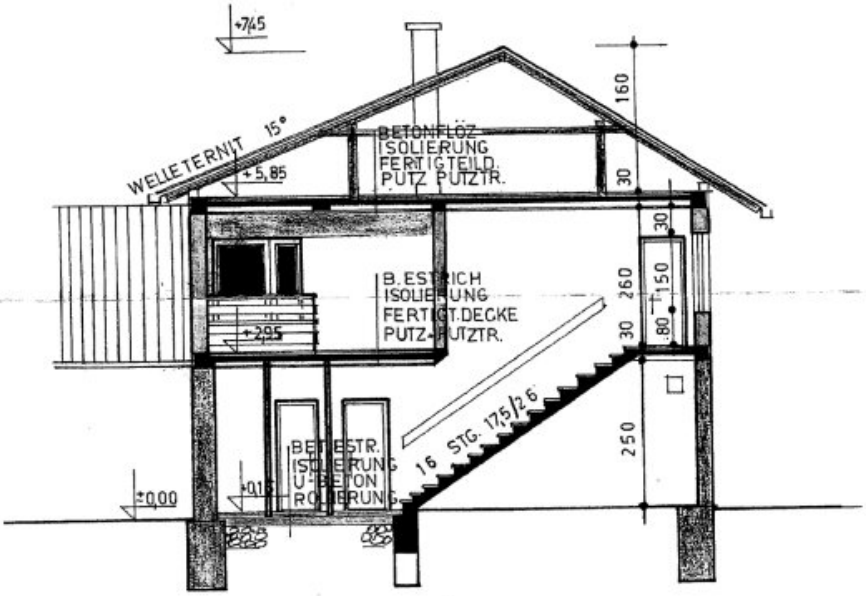
**Clemens Sinabell, MA**

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

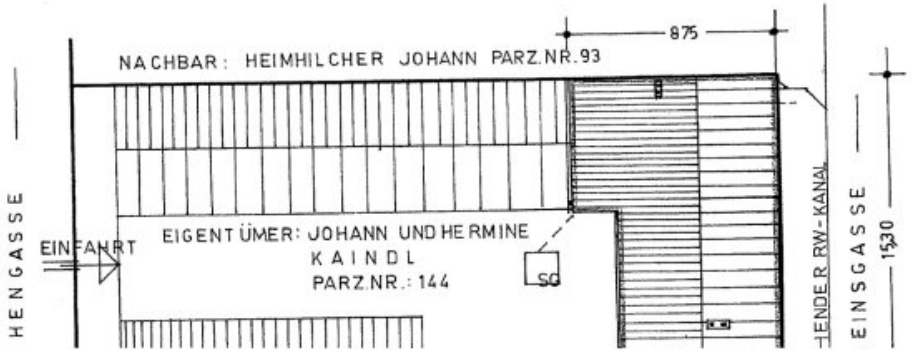


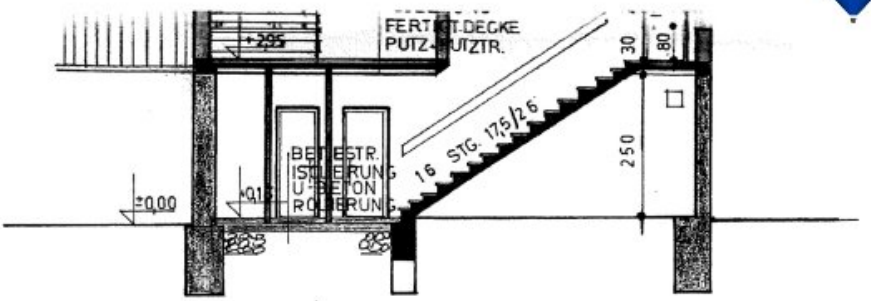


RE/MAX
Exclusive

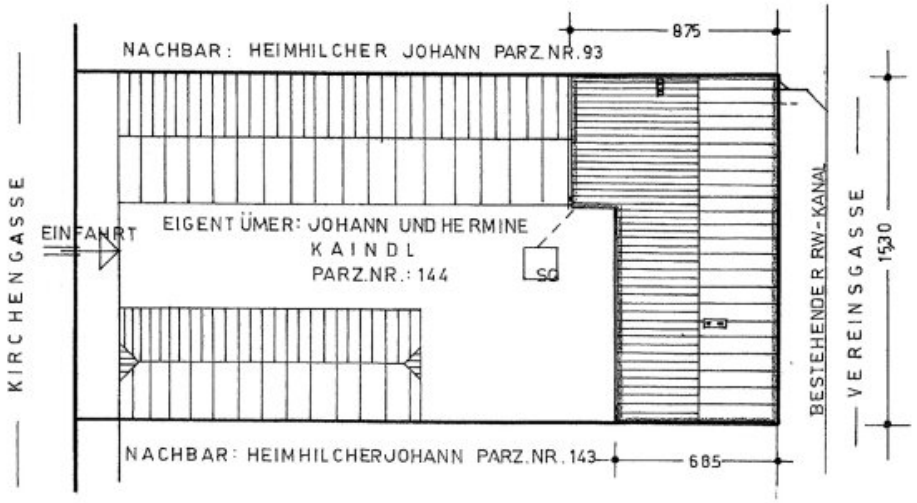

+7,45
WELLETERNIT
15°
+5,85
BETONFLÖZ
ISOLIERUNG
FERTIGTEILD.
PUTZ PUTZTR.
160
30
30
B.ESTRICH
ISOLIERUNG
FERTIGT.DECKE
PUTZ-PUTZTR.
260
30
150
80
+2,95
STG. 17,5/26
16
250
BETTESTR.
ISOLIERUNG
U-BETON
ROLLIERUNG
±0,00
+0,15

SCHNITT 1-1


875
NACHBAR: HEIMHILCHER JOHANN PARZ.NR.93
HENGASSE
EINFAHRT
EIGENTÜMER: JOHANN UND HERMINE
KAINDL
PARZ.NR.: 144
SG
ENDE R.W.-KANAL
EINSGASSE
1530

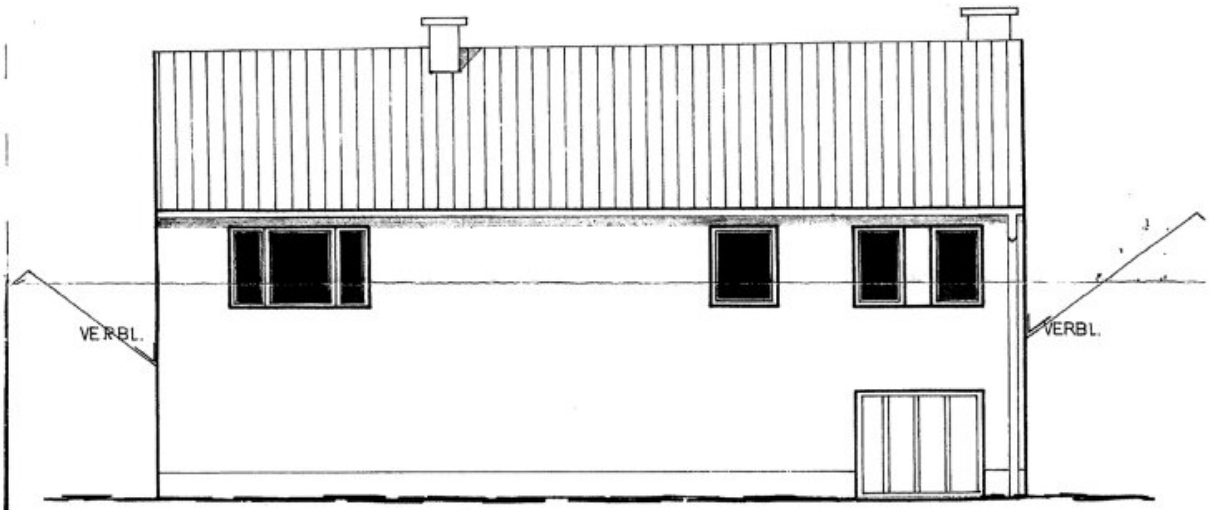



SCHNITT 1-1

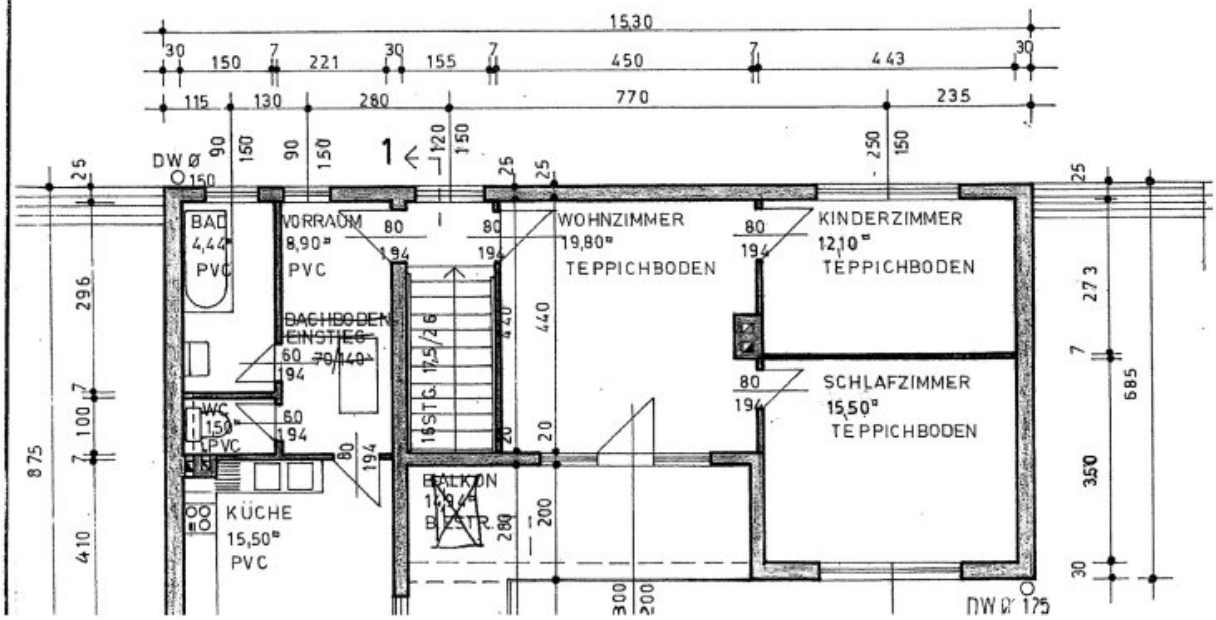


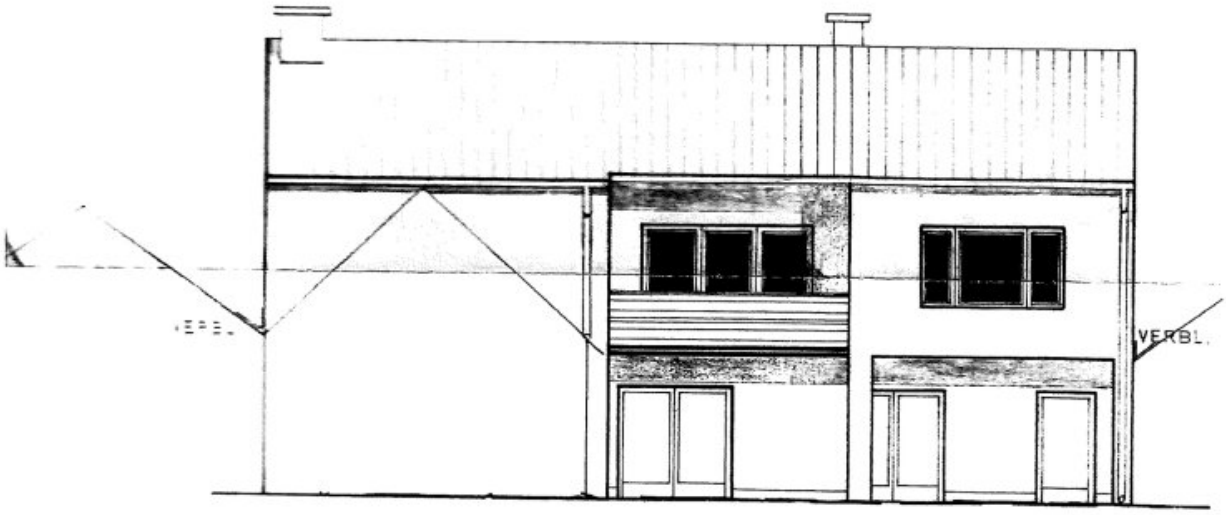

LAGEPLAN M=1:250

RE/MAX Exclusive

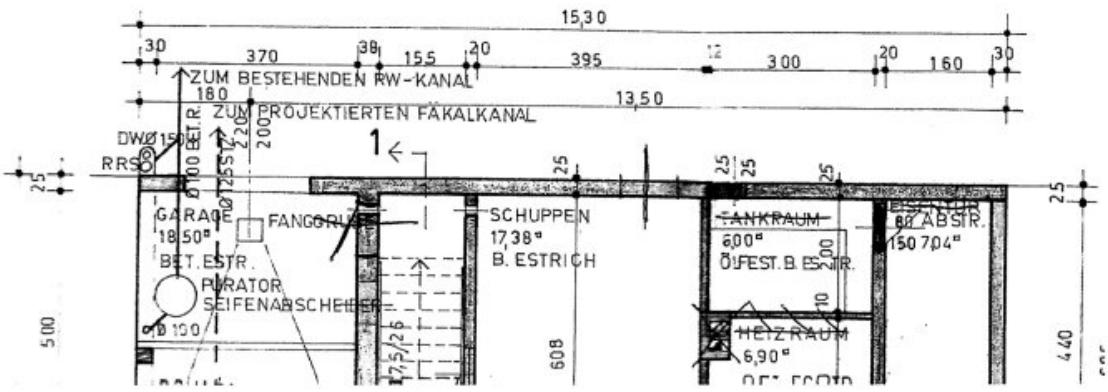



STRASSENANSICHT (NORD)

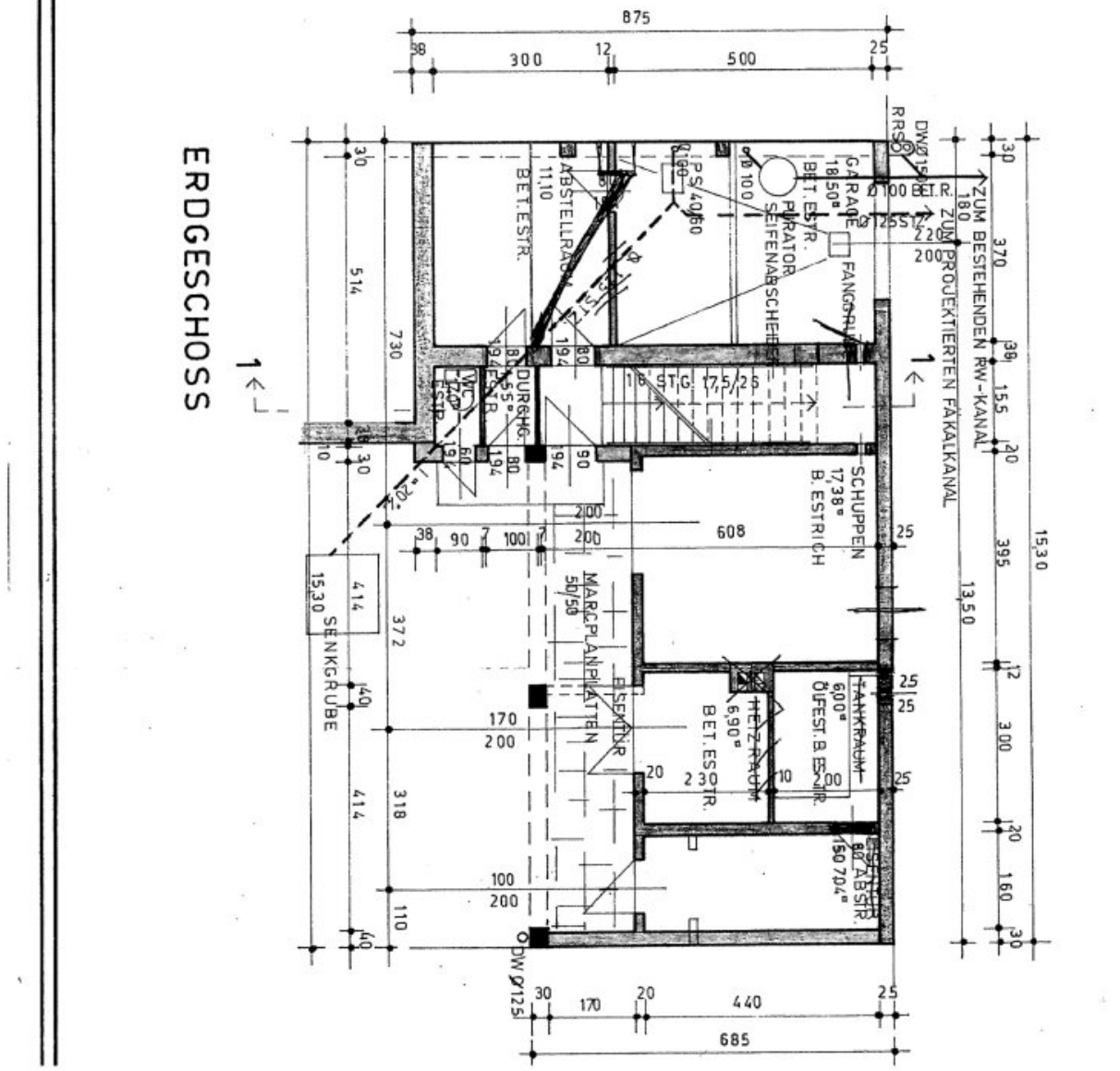


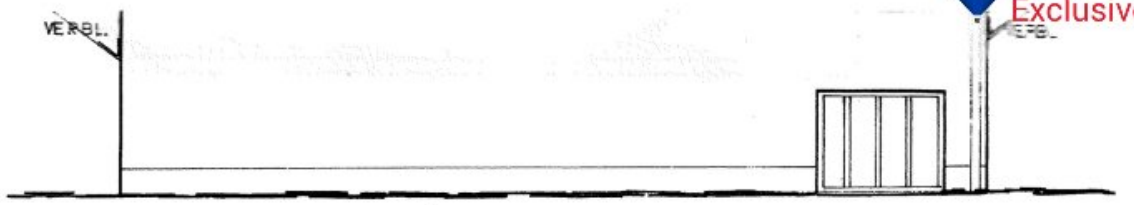



HOFANSICHT (SÜD)

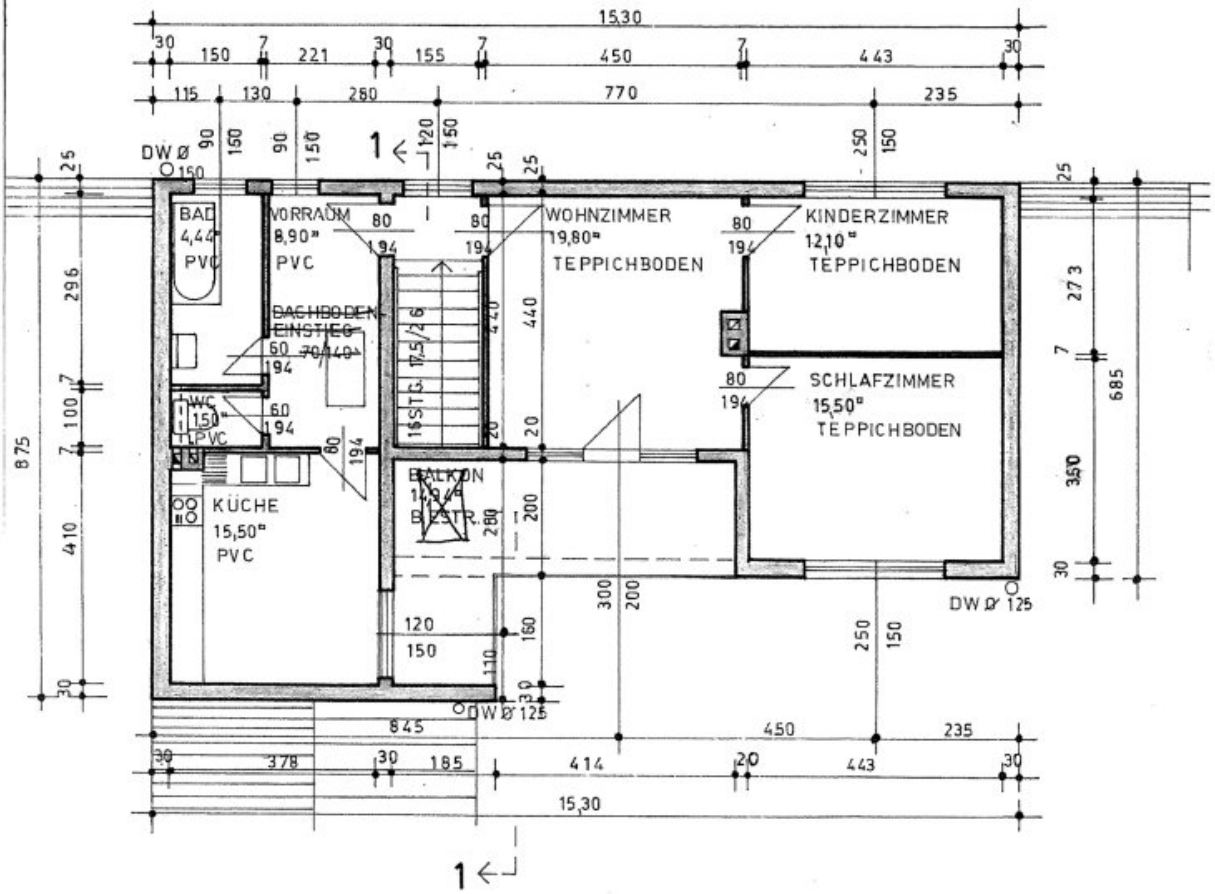


RE/MAX Exclusive



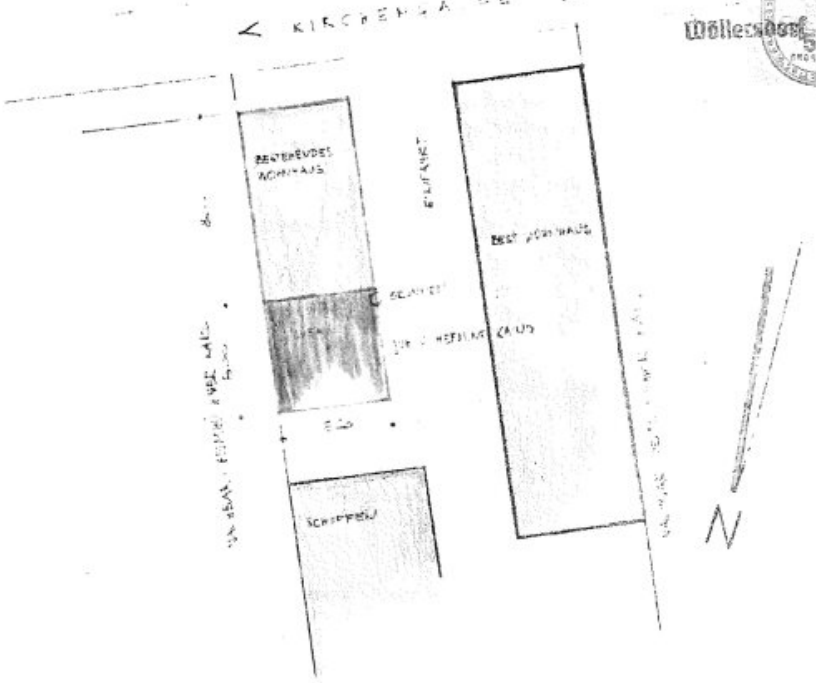



STRASSENANSICHT (NORD)




OBERGESCHOSS

RE/MAX Exclusive



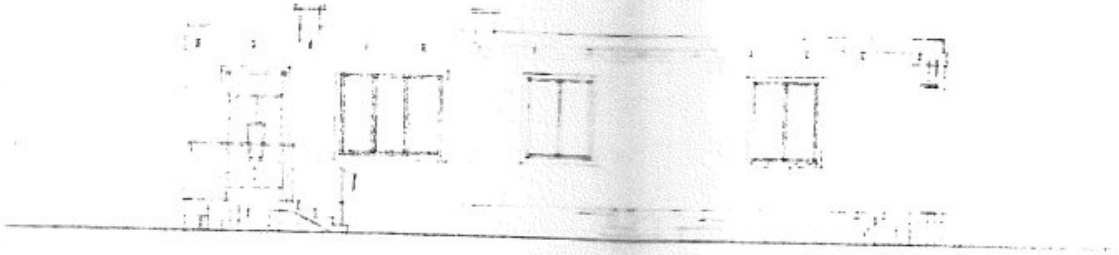

Auswechslungsplan im Sinne der Verhandlungsschrift vom 28.3.1964.

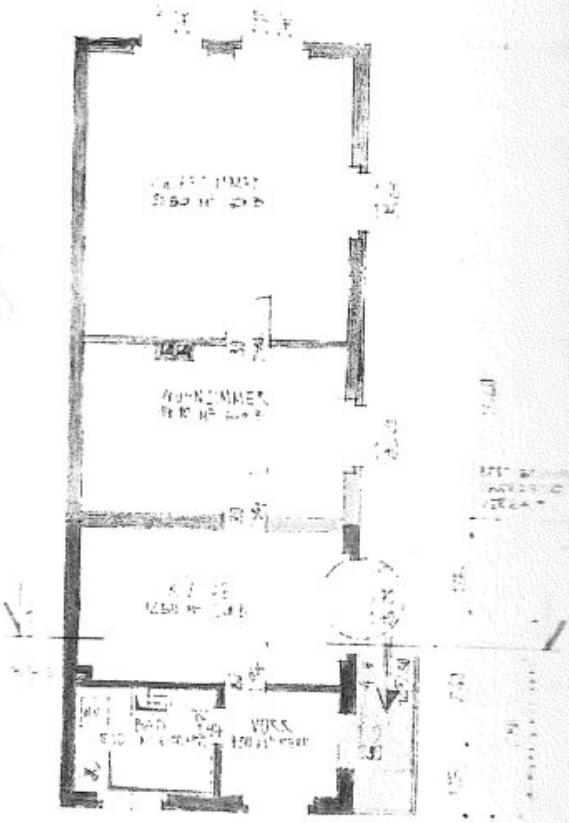
Wöllersdorf, am 18.3.1964

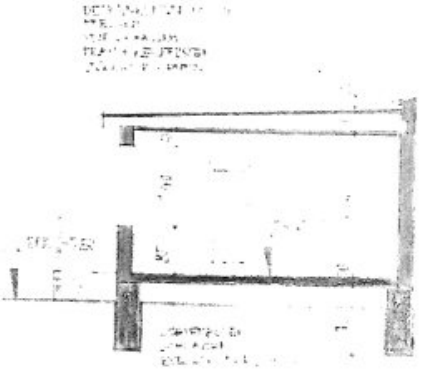
Der Bürgermeister:

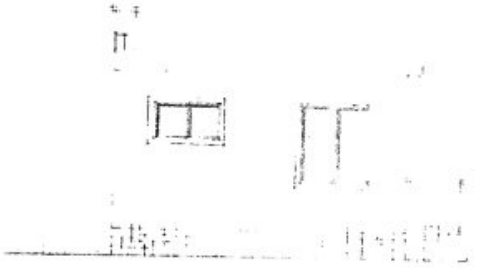
BAUUNTERNEHMUNG
STEFAN MÖLLER
PIESTING, N.Ö.
WÖLLERSDORFERSTRASSE 4
TEL. 02636 / 344

RE/MAX Exclusive

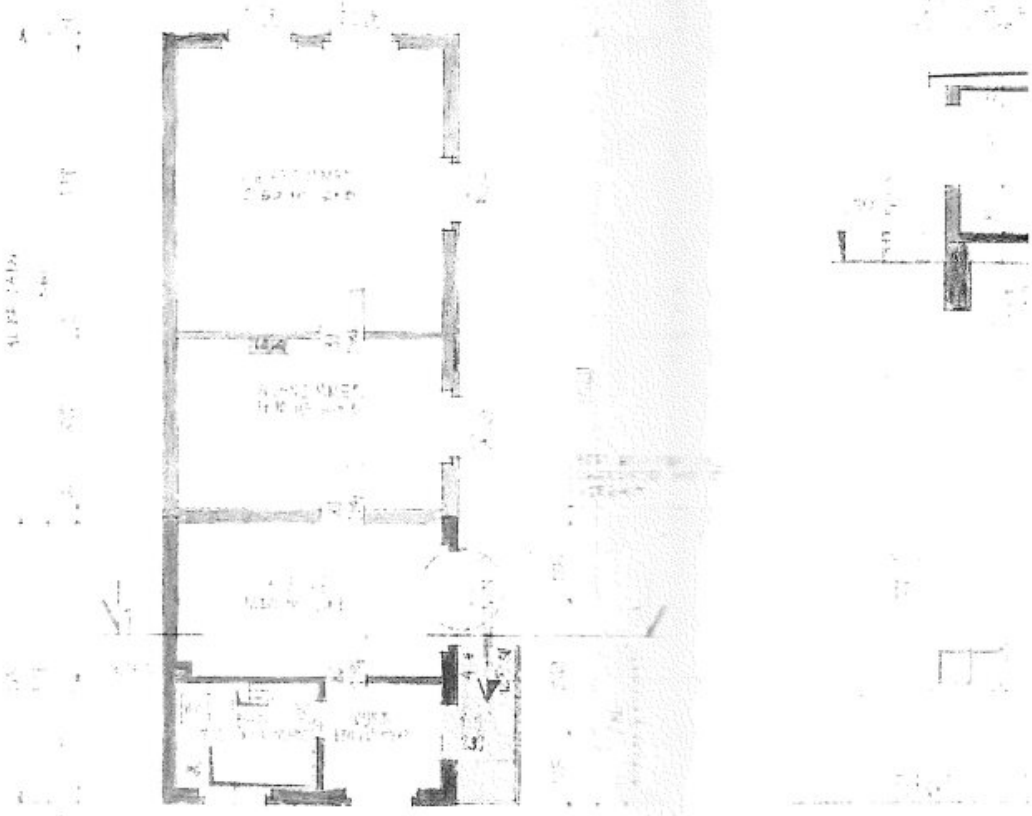


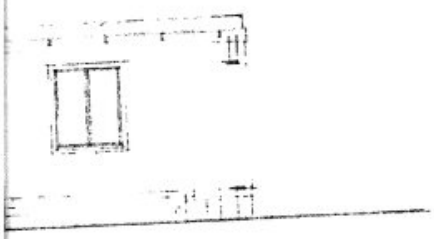


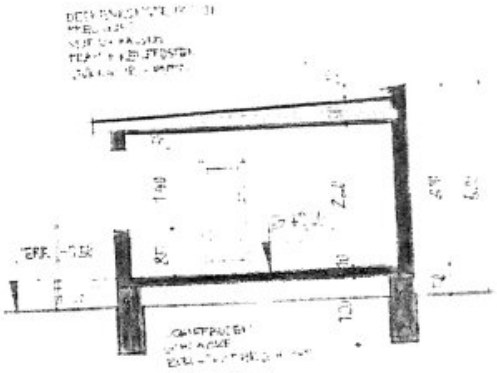


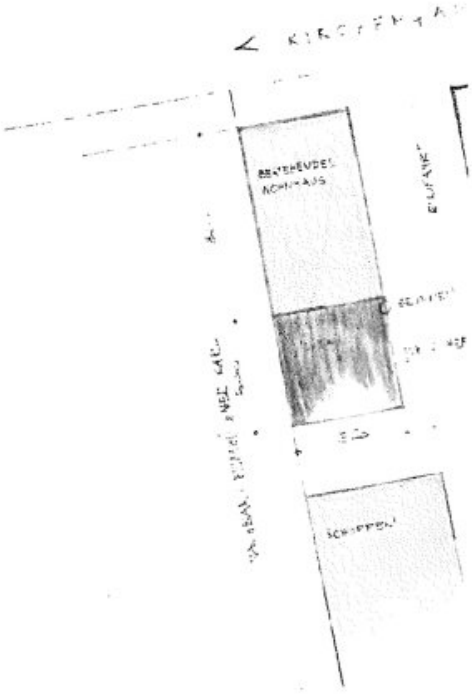


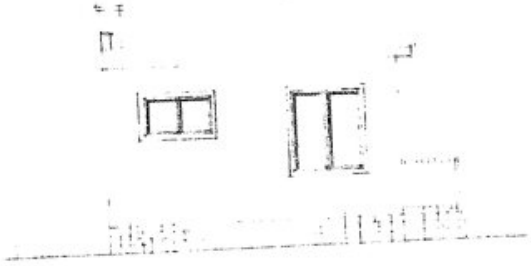
RE/MAX Exclusive









Auswechslungsplan im Sinne der Verhandlungsschrift vom 28.2.1964.

Wöllersdorf, am 18.3.1964

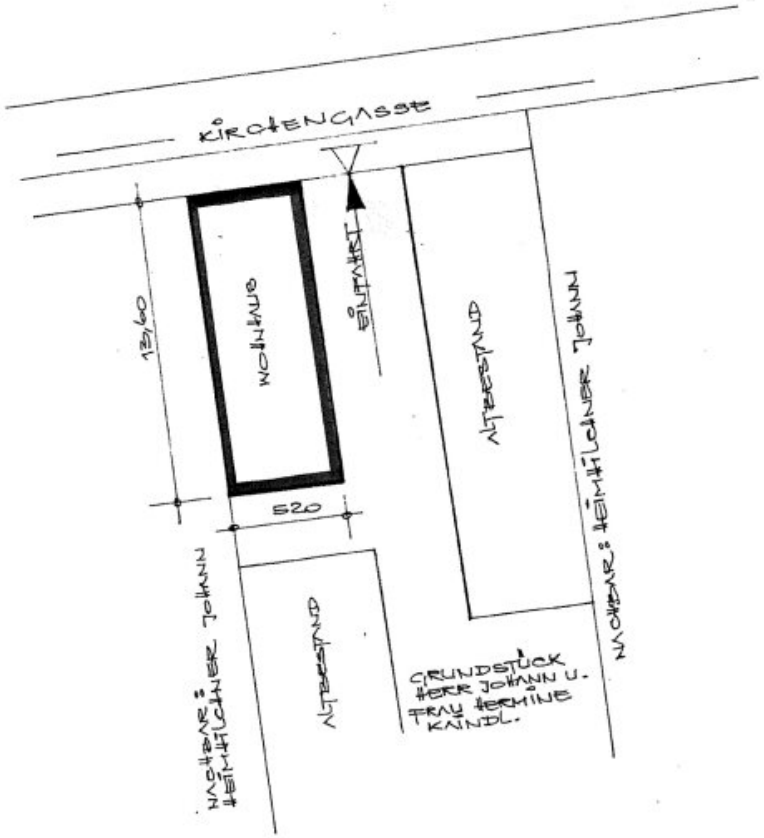
Der Bürgermeister

PLAN ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES DACHSTUHLES FÜR DAS WOHNHAUS IN WÖLLERSDORF KIRCHENG.NR.48 FÜR HERRN JOHANN UND FRAU HERMINE KAINDL.

MASSTAB 1:100

Wöllersdorf 3.80

LAGEPLAN 1:250

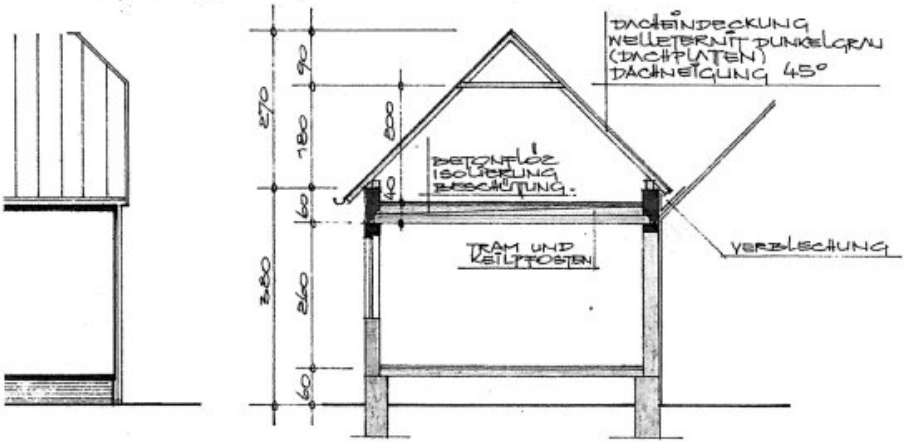



Hierzu bestand sich die Verhandlungsschrift vom 18.4.1968 und der Beschluß der Gemeinde Wöllersdorf vom [illegible]
Zahl. 14/1968
Wöllersdorf, am 23. Mai 1968
Der Bürgermeister

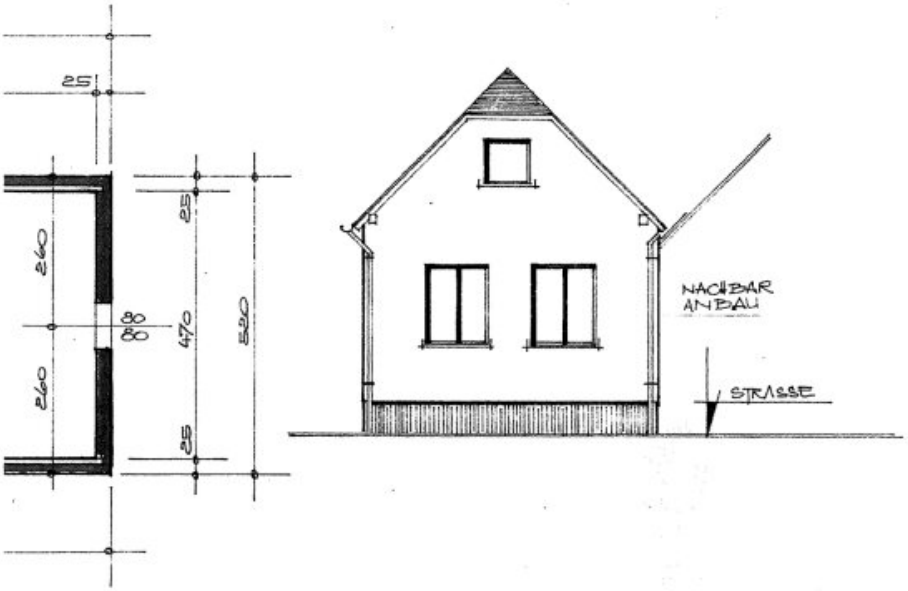
GEZ. TROBI HELMUT

WÖLLERSDORF IM APRIL 1968

SCHNITT A-B




STRASSENANSICHT

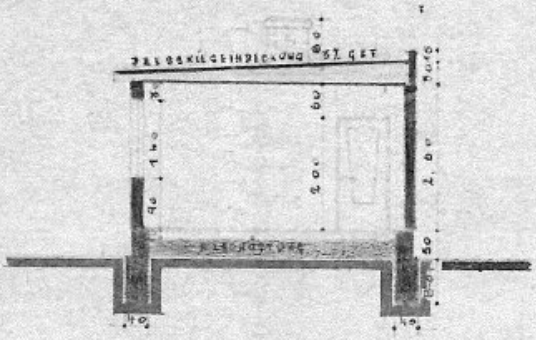



DER BAUFÜHRER:

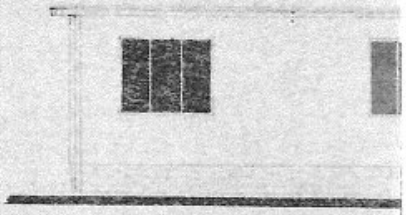
BAUMEISTER
FERDINAND ZÖLLNER
HOCH- U. TIEFBAU
STAUDIGL GASSE
2752 WÖLLERSDORF
TEL. 0 26 33 / 300

DIE BAUBEHÖRDE:

SCHNITT ~ A ~ B



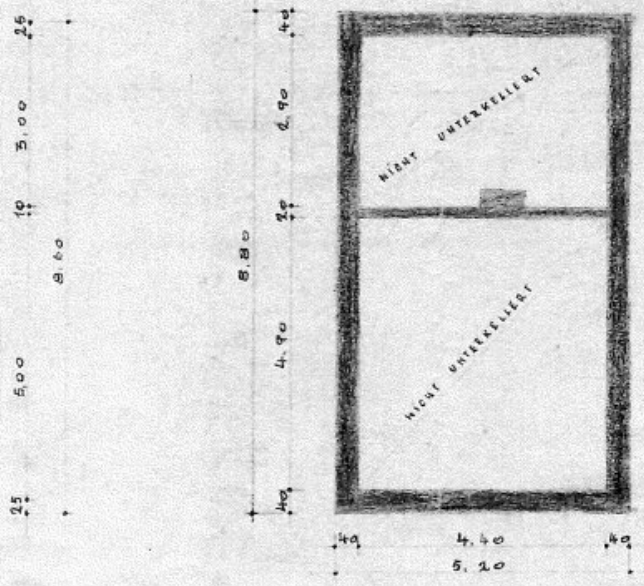
HOF ~ ANSICHT

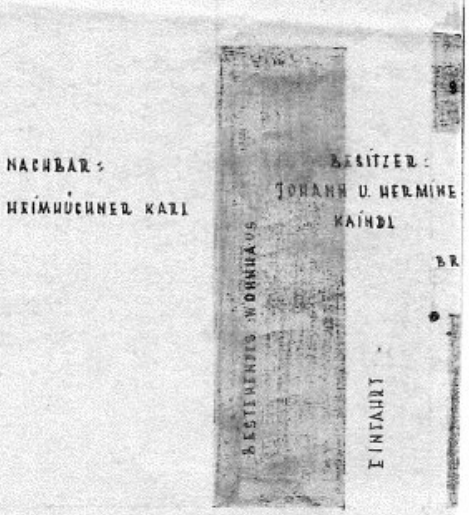


LAGEPLAN
M. 1 : 250

RISS

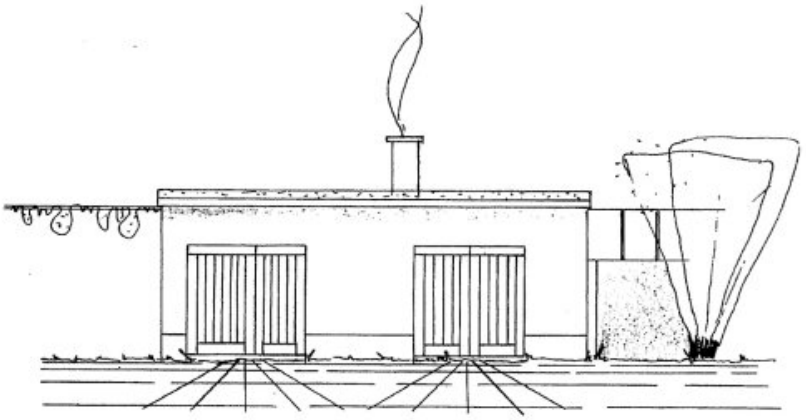
FUNDAMENT ~ GRUNDRISS



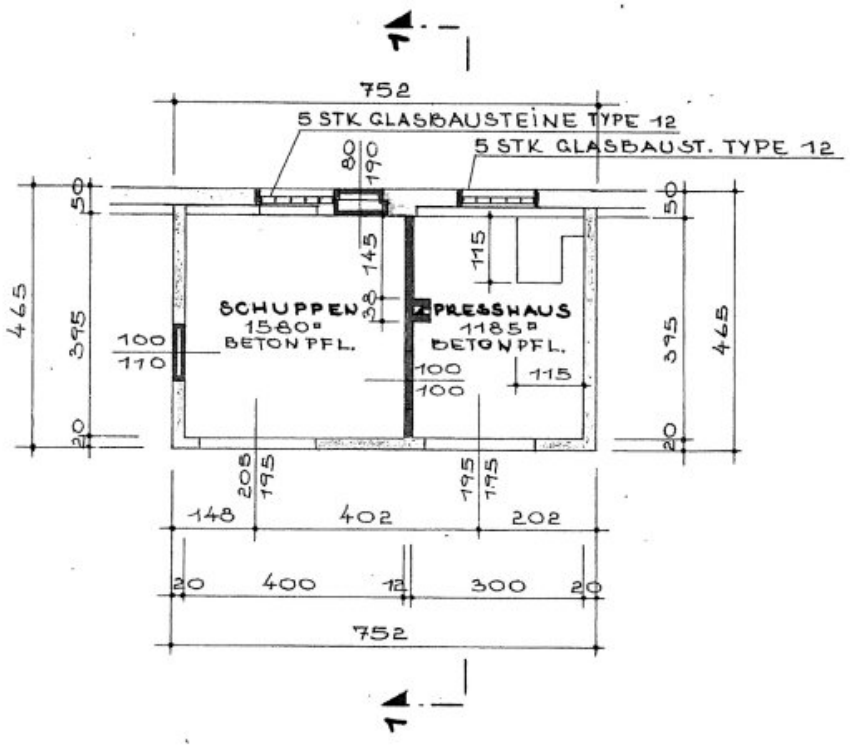



RE/MAX Exclusive

## HOFANSICHT

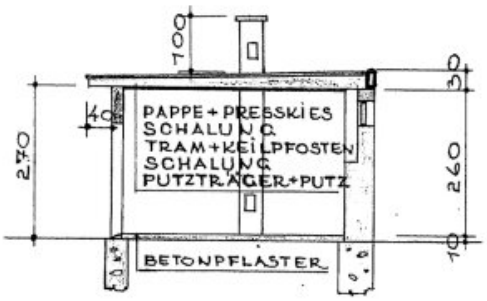


## GRUNDRISS

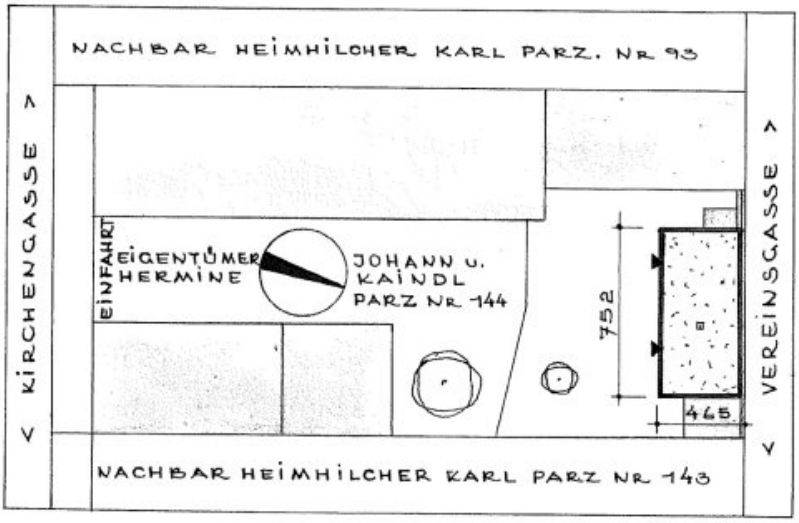


RE/MAX Exclusive

# SCHNITT 1-1




# LAGE 1:250




LEGENDE:
- ALTBESTAND
- THERMOSPAN-MAUERWERK
- ZIEGELMAUERWERK

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 | € 280 000,00 | Nebenkosten geschätzt | € 28 000,00 |
| Kreditbetrag | € 246 400,00 | Eigenmittel | € 61 600,00 |
| Laufzeit in Jahren | 35,00 | Zinssatz 20 Jahre Fix | 3,45% |
| **beispielhafte Rate** | **€ 1 056,73** | | |
| Gesamtbelastung *) | € 443 825,73 | | |

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

RE/MAX Exclusive

MeinEnergieKonzept

für uns ist die Sonne die Zukunft der Energie

Wir begleiten Sie bei Ihrer nachhaltigen Energietransformation

# PV-Anlagen
# Stromspeicher
# Heimlade-Station

**Energieunabhängigkeit für Kirchengasse 45,2752 Wöllersdorf 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 | 6,00 m | 29 | 12.905 kWp |

| Dach | System | Modul | Höhe | Stückzahl | Gesamtleistung |
|---|---|---|---|---|---|
| Dach 2 Ziegel | SingleRail | TWMNH-48HD445 1.762×1.134×30 mm 445 Wp | 6,00 m | 12 | 5.34 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

RE/MAX

**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

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist ideal für Familien. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Schule und einen Kindergarten, die Ihre Kinder bequem zu Fuß erreichen können. Auch eine Bäckerei für frische Brötchen am Morgen ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Ein praktischer Arzt, sowie weitere Nahversorger liegen ebenfalls in direkter Nähe zur Liegenschaft. Eine gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen auch ohne Auto eine einfache Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden.

Die Liegenschaft gliedert sich in drei Gebäude. Einem Haupthaus aus dem Jahr 1966, einem Nebengebäude (BJ ca. 1964) und einem Altbestand aus ca. 1905 (kein Denkmalschutz)

**Aufteilung:**

**Haupthaus (ca. 129,11m2)**

EG (ca. 51,37m2) Baujahr 1966

- Heizraum

- Werkstatt

- 3 Kellerräume

- Eingangsbereich mit Stiegenaufgang

- Garage

OG (ca.77,74m2) Baujahr 1972

- Flur

- Wohnzimmer

- 2 Zimmer

- Badezimmer

- WC

- Küche

- Balkon

**Nebengebäude (ca. 59,4m2) Baujahr 1964**

- Vorraum

- Badezimmer inkl. WC

- Küche

- 2 Zimmer

**Altbestand**

- Erdkeller

- 3 Räume

- WC

**Ausstattung:**

- Zentralheizung, Brennwertgerät

- Fenster mit Dreifachverglasung (Hauptgebäude Wohnbereich)

- Klimaanlage in Küche (Hauptgebäude)

- Balkon

- Treppenlift

- Garage

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses Einfamilienhaus in Wöllersdorf. Nutzen Sie die Chance auf ein neues Zuhause in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Kaufpreis: € 280.000,--**

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.

**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 <5.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <6.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap