

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Felixdorf – Ihr neues Zuhause wartet!



Objektnummer: 3047

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,13 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,40 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	145,91 €
Heizkosten:	68,73 €
USt.:	28,34 €
Provisionsangabe:	

6.084,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Sinabell, MA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Neunkirchner Straße 9/1









realfinanz
Immobilienfinanzierung

**bis zu
40 Jahre
Laufzeit**

Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

👍 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

👍 Jederzeit & Österreichweit

👍 Kurzfristige Entscheidungen möglich

👍 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 169 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 16 900,00
Kreditbetrag	€ 148 720,00	Eigenmittel	€ 37 180,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz	3,45%
		20 Jahre Fix ab	
beispielhafte Rate	€ 637,81		
Gesamtbelastung *)	€ 267 880,53		

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 EIS folgt im Zuge der Angebotslegung eines Kreditinstitutes.

*)Die Finanzierungnebengebühren, 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
Teamleiterin
Wohnwertspezialistin
Mobil +43 (0)680 238 12 82
barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc.
Finanzierungsspezialist
Mobil +43 (0)660 52 57 921
mario.hoeller@realfinanz.at

Wir freuen uns auf Ihren persönlichen Beratungstermin in der Anny Wödl - Gasse 3 in 2700 Wiener Neustadt

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Felixdorf, Niederösterreich! Diese charmante Wohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen auf 77,13 m² alles, was das Herz begehrt.

Mit einem Kaufpreis von nur 169.000,00 € ist diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung eine echte Gelegenheit für all jene, die Wert auf Komfort und eine attraktive Lage legen.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet Ihnen ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Die Loggia ist der perfekte Ort, um die warme Sonne zu genießen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die Wohnung ist bequem mit einem Personenaufzug erreichbar, was den Zugang sowohl für ältere Bewohner als auch für Familien mit Kindern erleichtert.

In der unmittelbaren Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und eine gemütliche Bäckerei. Hier wird Ihnen und Ihrer Familie ein hohes Maß an Lebensqualität geboten.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen Gemeinschaft zu werden und genießen Sie die Vorzüge eines modernen Lebensstils in einer liebevoll gepflegten Wohnung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnraum begeistern! Ihr neues Zuhause in Felixdorf erwartet Sie.

Durchgeführte Sanierungen:

- Heizkörper ca. 10 Jahre
- Badezimmer und WC ca. 4 Jahre
- Fassade Vollwärmeschutz und Wärmepumpe (Zentralheizung) ca. 6 Jahre

Aufteilung:

- Vorraum/Flur
- Abstellraum
- Badezimmer
- WC

- Zimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Loggia

Ausstattung:

- Zentralheizung Wärmepumpe
- Loggia
- Parkplatz
- Abstellraum
- Kellerabteil

Kaufpreis: € 169.000,--

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, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.000m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap