

Charmanter Dreiseithof mit uneinsehbarem Innenhof, Weitblick & Nebengebäuden in Hanglage



Objektnummer: 72

Eine Immobilie von Magenheim Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7512 Badersdorf
Baujahr:	1914
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	488,00 m ²
Kaufpreis:	249.000,00 €
Kaufpreis / m²:	323,74 €
Betriebskosten:	41,66 €
Heizkosten:	291,66 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sandra Reiterer

Seraphar GmbH
Schikanedergasse 2/7
1040 Wien















Ihre Ansprechpartner:
Sandra Reiterer, Tel: 0660 1050656
s.reiterer@seraphar.com

Unverbindliches Berechnungsbeispiel der
möglichen Immobilienfinanzierung in
7512 Badersdorf
Winkelgasse 1



Kaufpreis der Immobilie	rd. €	249 000,00
Kaufnebenkosten	rd. 10% €	24 153,00
Grunderwerbssteuer	3,50% €	8 715,00
Eintragungsgebühr Eigentumsrecht	1,10% €	2 739,00
Kaufvertragserrichtungskosten inkl. Treuhandchaft	1,50% €	3 735,00
Maklergebühr	3,60% €	8 964,00
Zusätzliche Kosten (wie Sanierung, Einrichtung)	€	-
Eigenmittel	20,08% €	50 000,00
Finanzierungsbedarf	€	223 153,00
Finanzierungsnebenkosten	rd. 5% €	10 660,21
Bearbeitungsentgelt	3,00% €	6 694,59
Höchstbetrag Hypothek	1,32% €	2 945,62
Kontoführungsgebühr / Quartal	€	20,00
Etwaige Zusatzkosten (Treuhandkosten, Grundbuch)	€	1 000,00
Gesamtbelastung (inkl. Spesen & Zinsen)	€	376 898,33
Kreditlaufzeit	Jahre	35
	Monate	420

Wichtig: Rückvergütung Eintragungsgebühr & Höchstbetragshypothek möglich!

Voraussichtliche monatliche Rate

€ 897,38

Erwarteter Soll-/Effektivzinssatz (p.a.)

2,900%

3,681%



Kostenlos registrieren



Erste Angebote holen



Verbindliches
Angebot sichern



Ihr Objekt
beziehen

www.fimobilia.com

Die Konditionen für das individuelle Beispiel lagen unter Berücksichtigung der zu Grunde liegenden 5-jährige Sollzinsbindung und Annahmen mit Stand 05.2025 bei:

Der Kreditvertrag ist durch ein grundbücherliches Pfandrecht zu besichern.

Allg. Berechnungsbeispiel: Der Zinssatz für die individuellen Finanzierungsprojekte unter Berücksichtigung der zu Grunde liegenden Sollzinsbindung und Annahmen aktuell bei 3,5% p.a. Sollzinssatz bzw. ca. 4,2% p.a. effektiver Jahreszinssatz. Die Ermittlung des effektiven Jahreszinssatzes erfolgte mit folgenden Parametern: Rückzahlung in 420 monatlichen Pauschalraten; 3% Bearbeitungsgebühr des nominalen Kreditbetrages; Grundbucheintragungsgebühr 1,2% vom Kreditnominale, Schätzgebühr EUR 300,00; Beurkundungsgebühr EUR 450,00; Legitimationsentgelt EUR 19,00; Abfrage DMA EUR 25,00.

Sämtliche Werte in der Berechnung verstehen sich als unverbindliche Richtwerte und sind von Bonität, Volumen, Laufzeit, Verwendungszweck und Besicherung abhängig

Ein Service der
Fimobilia GmbH
1040 Wien, Schikanedergasse 2/7
info@fimobilia.com | +43 (0)1 23 52 439-0
www.fimobilia.com



Objektbeschreibung

Dieser gepflegte **Dreiseithof** aus dem Jahr **1914** vereint *historischen Charme* mit **vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**.

Die ca. **80–90 m² Wohnnutzfläche** bieten aktuell:

- zwei **Schlafzimmer**
- ein **Wohnzimmer**
- eine **Küche**
- ein **Badezimmer**
- ein **separates WC**
- sowie einen **Vorraum** und **Abstellraum**

Der **Dachstuhl** sowie ein **angrenzender Raum** können bei Bedarf als **zusätzliche Wohnfläche** ausgebaut werden.

Mit Blick ins Grüne bildet der **große, uneinsehbare Innenhof mit Wasserbrunnen** das Herzstück der Anlage. Der daran anschließende **Garten mit rund 488 m² Fläche** eignet sich ideal für *Selbstversorgung, Tierhaltung oder entspannte Stunden im Freien*.

Zur Liegenschaft gehören außerdem:

- eine **Werkstatt**
- zwei **Wirtschaftsräume**
- ein **Stall**, der zur **Garage** umgebaut wurde
- ein klassischer **Erdkeller**, welcher als **Weinkeller** genutzt wird
- sowie zwei **überdachte Lauben**

Das **Dach** und die **Fassade** wurden laufend gewartet und befinden sich in gutem Zustand. Beheizt wird das Objekt durch **einen modernen Pellets-Ofen** sowie **Infrarotpaneele**. Der **Rauchfang** wurde professionell saniert – sämtliche technischen Unterlagen und behördlichen

Abnahmen liegen vor.

Ein Haus für Menschen, die das **Ursprüngliche lieben** – perfekt geeignet als **Zweitwohnsitz, Ruhesitz** oder **Familienrefugium mit Platz zur Entfaltung**.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m

Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <8.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

Geldautomat <7.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap