

## **Traumhaftes Einfamilienhaus in Wiener Neustadt - gepflegt, 4 Zimmer, Carport und Nebengebäude!**



**Objektnummer: 3065**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Adresse                       | Julius Leopold Kinner-Gasse |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus      |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 2700 Wiener Neustadt        |
| Baujahr:                      | 1985                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                    |
| Möbliert:                     | Voll                        |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 121,86 m²                   |
| Zimmer:                       | 4                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 1                           |
| Stellplätze:                  | 2                           |
| Keller:                       | 110,80 m²                   |
| Heizwärmebedarf:              | E 179,00 kWh / m² * a       |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,60                      |
| Kaufpreis:                    | 359.000,00 €                |
| Betriebskosten:               | 105,75 €                    |
| USt.:                         | 10,58 €                     |
| Provisionsangabe:             |                             |

12.924,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Brugger**



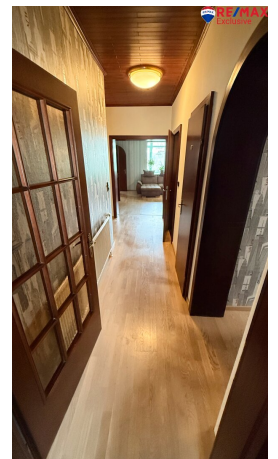










































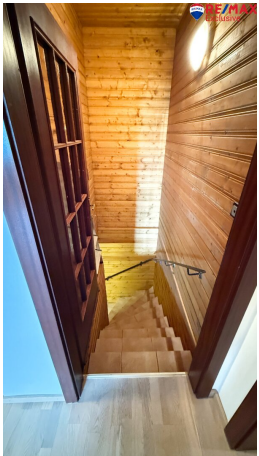












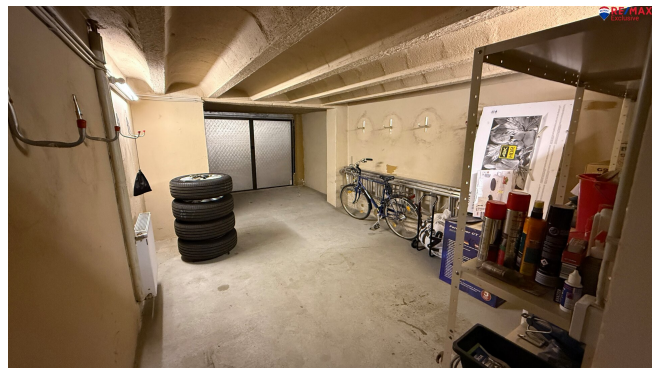










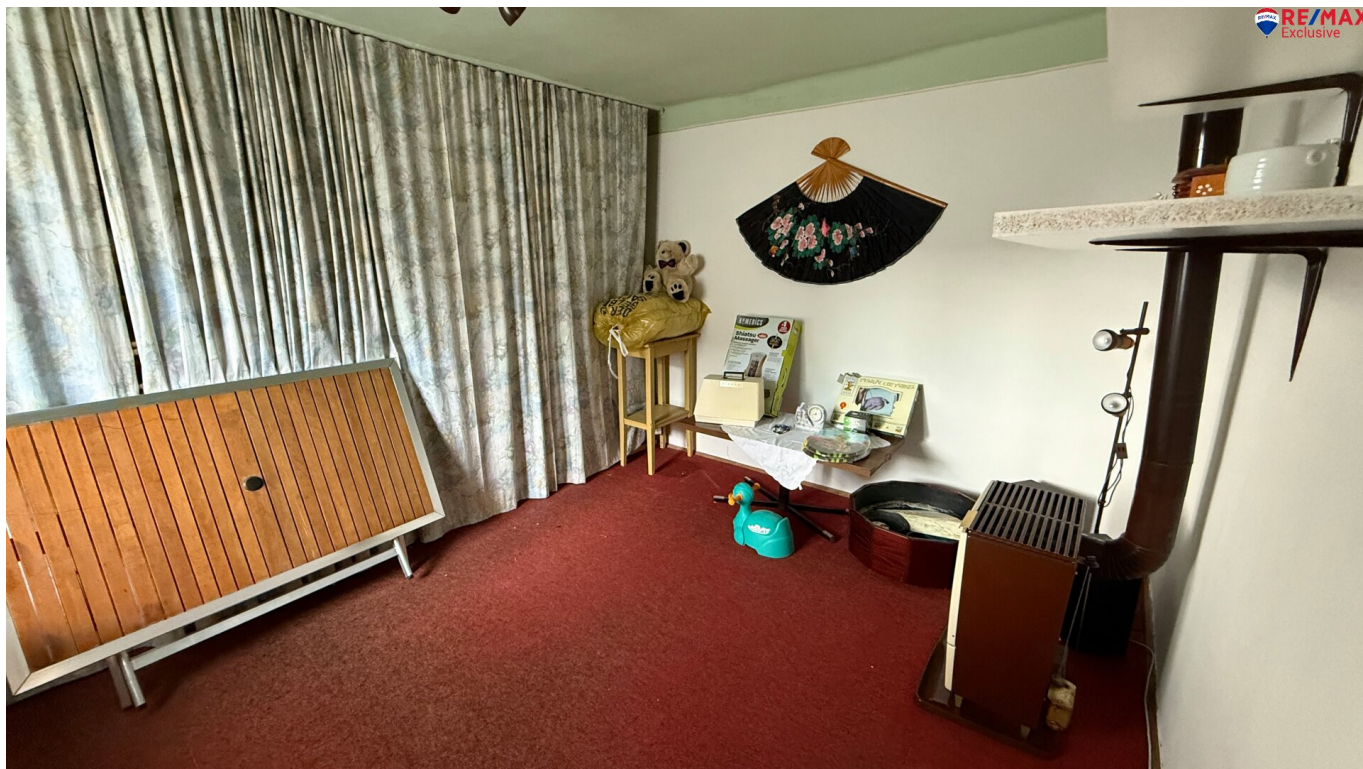












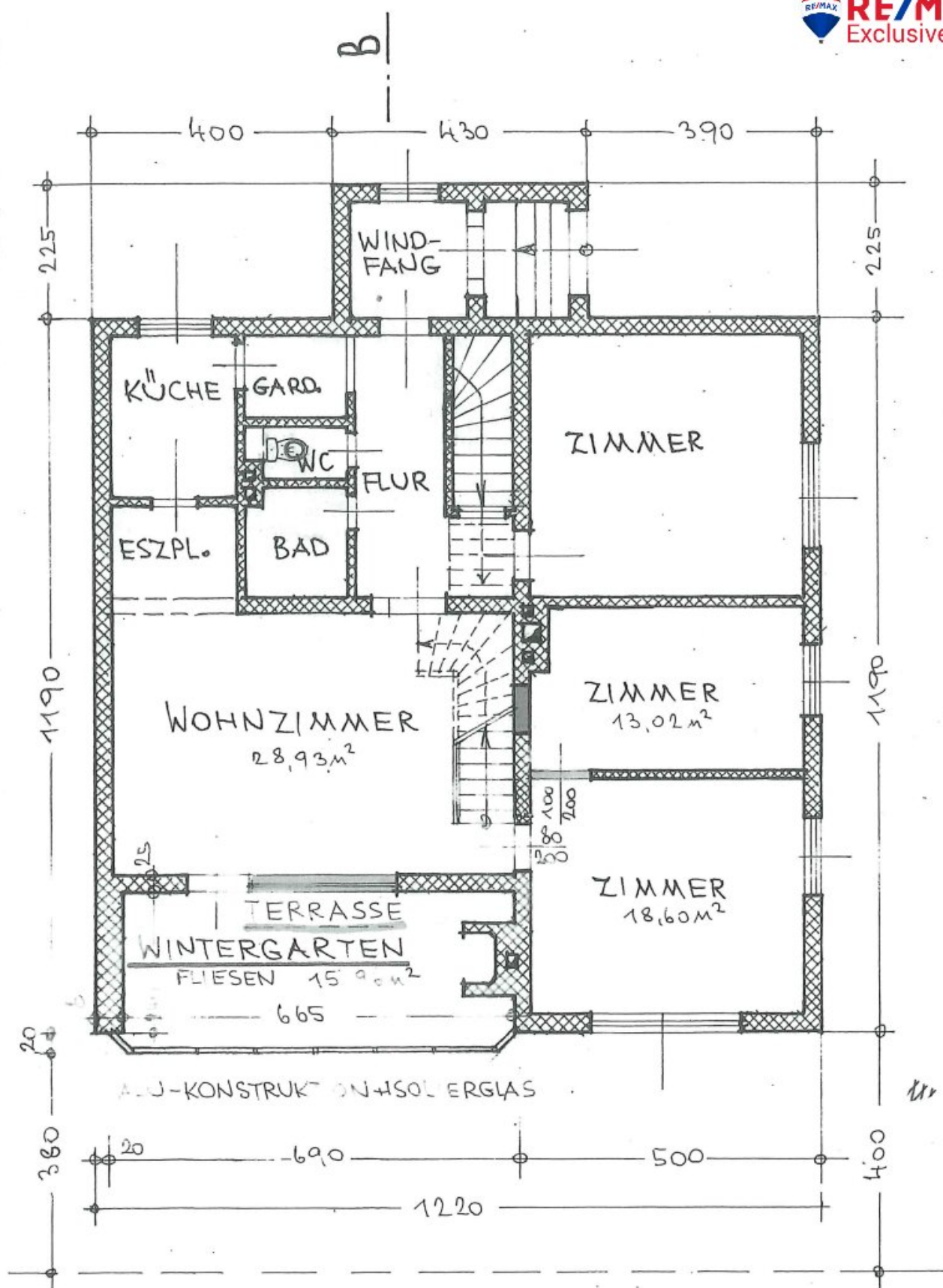






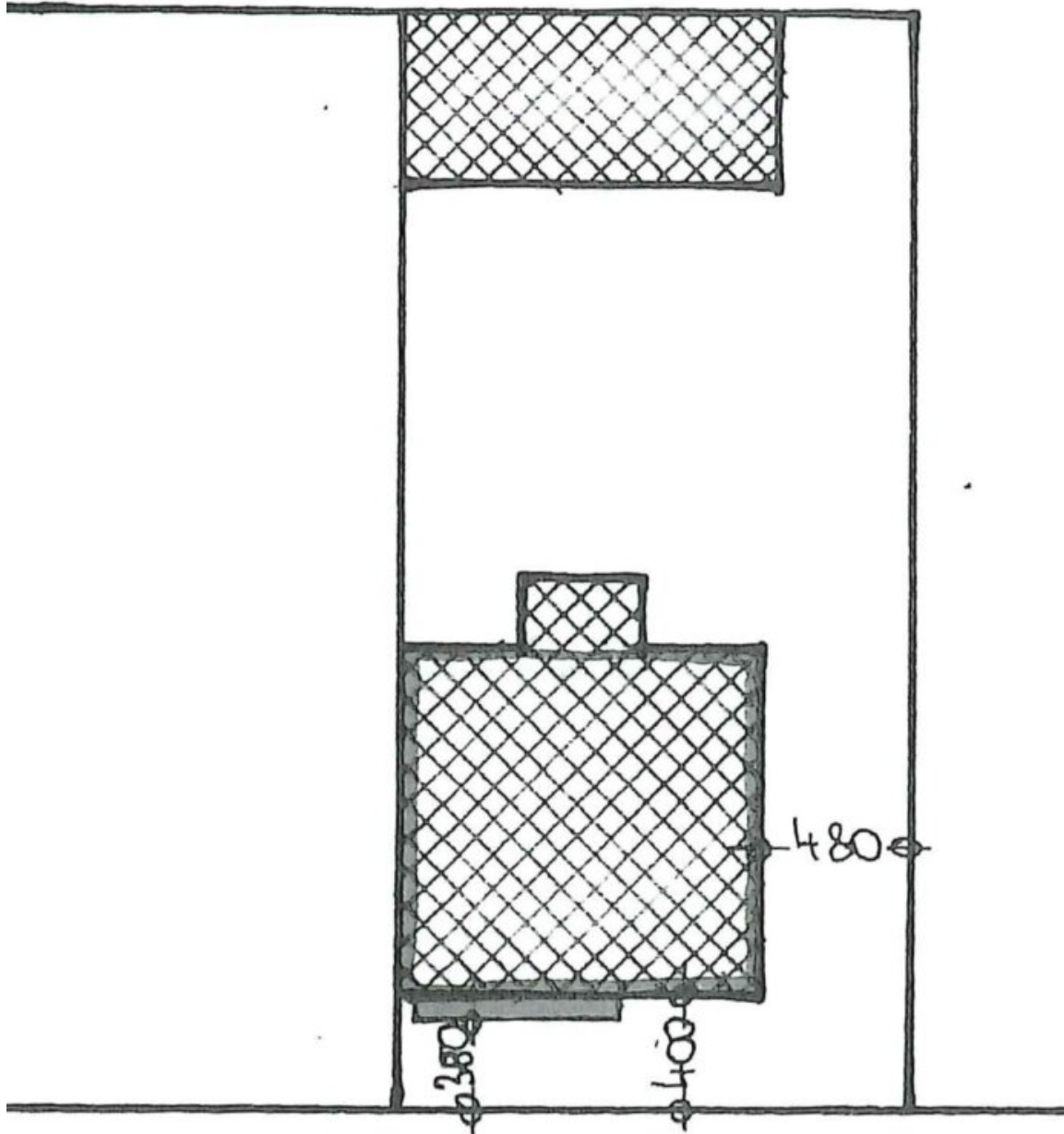












# REALfinanz

Baufinanzierungsberatung MPSZ GmbH & Co KG

Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Kurzfristige Entscheidungen möglich

Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

Österreichweit

bis zu 40  
Jahre Laufzeit

## Finanzierungsbeispiel

|                           |                   |                       |             |
|---------------------------|-------------------|-----------------------|-------------|
| Kaufpreis Immobilie       | € 359 000,00      | Nebenkosten geschätzt | € 35 900,00 |
| Kreditbetrag              | € 315 920,00      | Eigenmittel           | € 78 980,00 |
| Laufzeit in Jahren        | 35,00             | Zinssatz              | 3,45%       |
|                           |                   | 20 Jahre Fix          |             |
| <b>beispielhafte Rate</b> | <b>€ 1 354,88</b> |                       |             |
| Gesamtbelastung *)        | € 569 047,99      |                       |             |

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



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wiener Neustadt!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur großzügige 121,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sondern auch die perfekte Kombination aus modernem Wohnen und gemütlichem Lebensstil.

Mit einem Kaufpreis von 359.000,00 € erwartet Sie hier ein wahres Schmuckstück, das darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden.

Das Haus überzeugt mit vier hellen und freundlichen Zimmern, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Gestaltungsideen bieten. Ob als Rückzugsort, Spielzimmer oder Homeoffice – hier finden Sie die Flexibilität, die Sie sich wünschen.

Das offene Wohnzimmer mit Kamin ist das Herzstück des Hauses und lädt zum Verweilen ein und der Wintergarten, der zur Zeit als Essplatz dient, überzeugt durch einen zweiten Kamin (ausschließlich dekorativ, zur Benutzung muss ein Kamineinsatz eingebaut werden!) und eine breite Fensterfront.

## Hard Facts:

- Baujahr 1985, Umbau und Sanierung 1994, 2018 teilweise Renovierung von Wohnräumen, Bad und WC sind neu renoviert
- Gaszentralheizung sowie zusätzlich Kessel für feste Brennstoffe, Fußbodenheizung in Bad, WC und Küche
- Wärmedämmung, 3-fach verglaste Fenster
- begehbare Schrank im Schlafzimmer
- komplett möbliert
- großzügiger Keller
- Carport für 2 Autos
- Pool (sowohl für die Pooltechnik als auch für die Solaranlage wird keine Funktion gewährleistet, seit 2 Jahren nicht mehr in Betrieb)
- Nebengebäude, massiv

**Kaufpreis: € 359.000,--**

**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 <1.250m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.250m  
Höhere Schule <2.250m  
Universität <2.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <750m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap