

## Sanierungsobjekt mit Potenzial – Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage Wiener Neustadt`s!



**Objektnummer: 3039-1**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	84,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	575,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	45,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 226,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,67
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	40,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.684,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

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









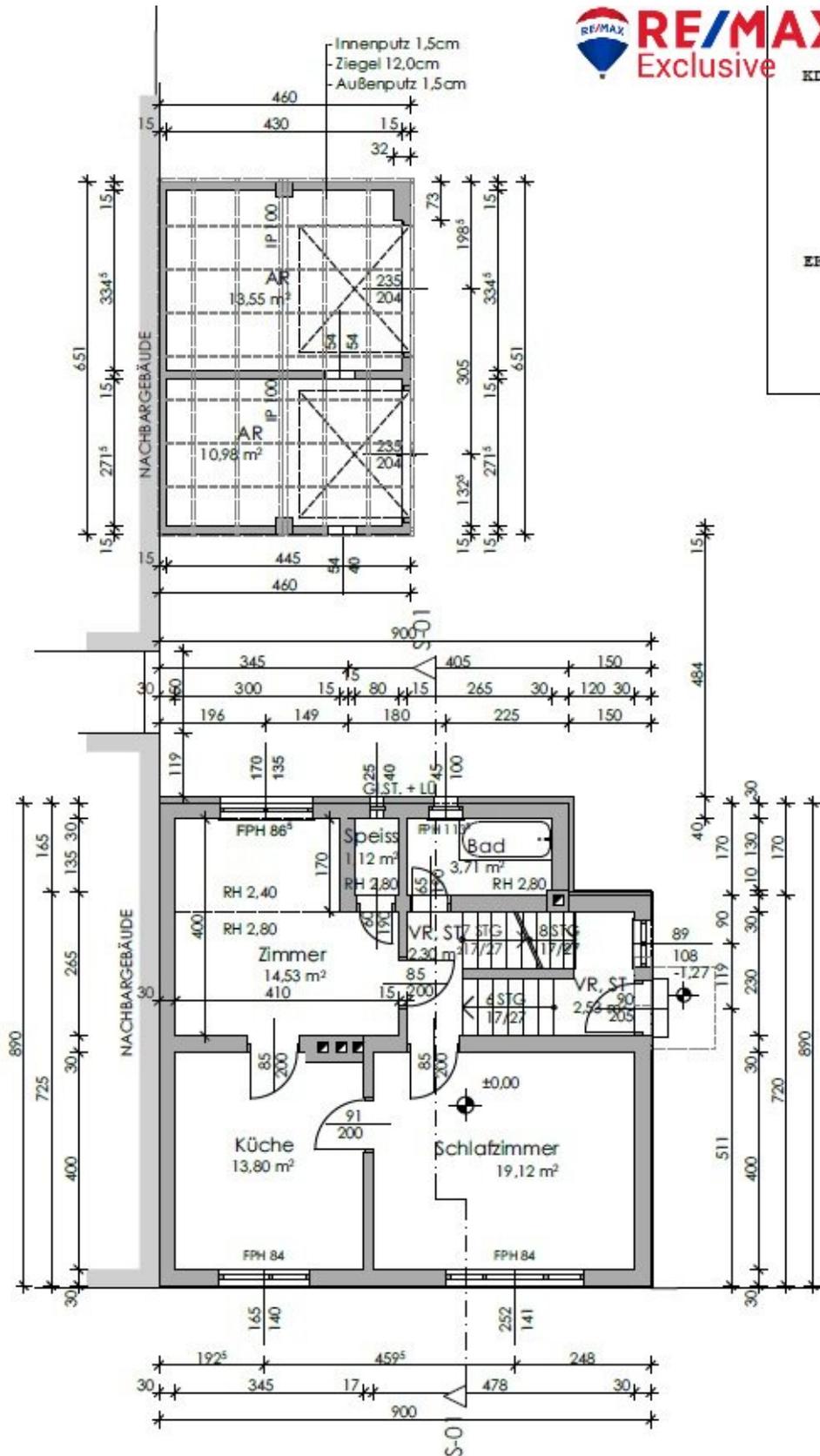




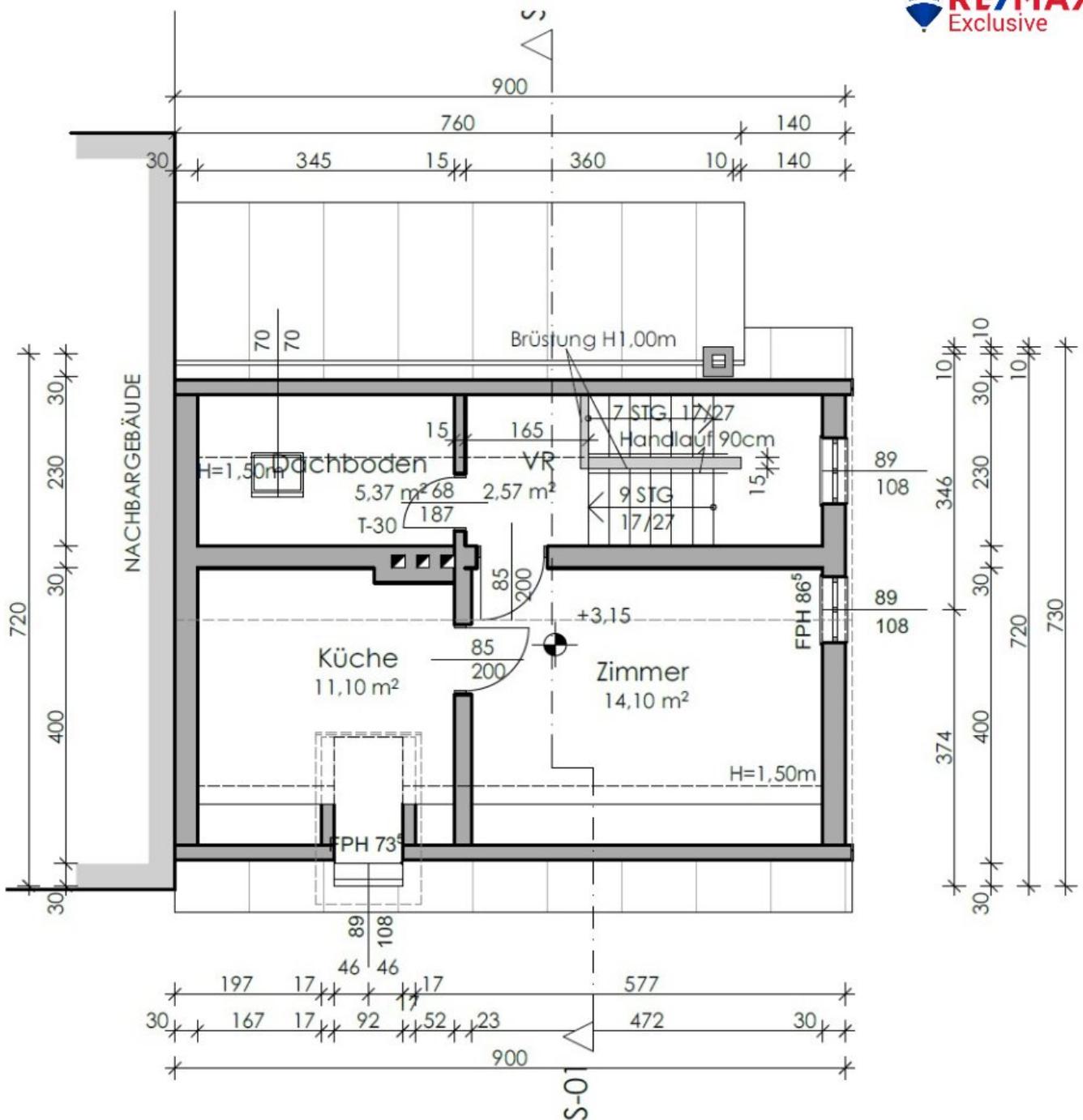






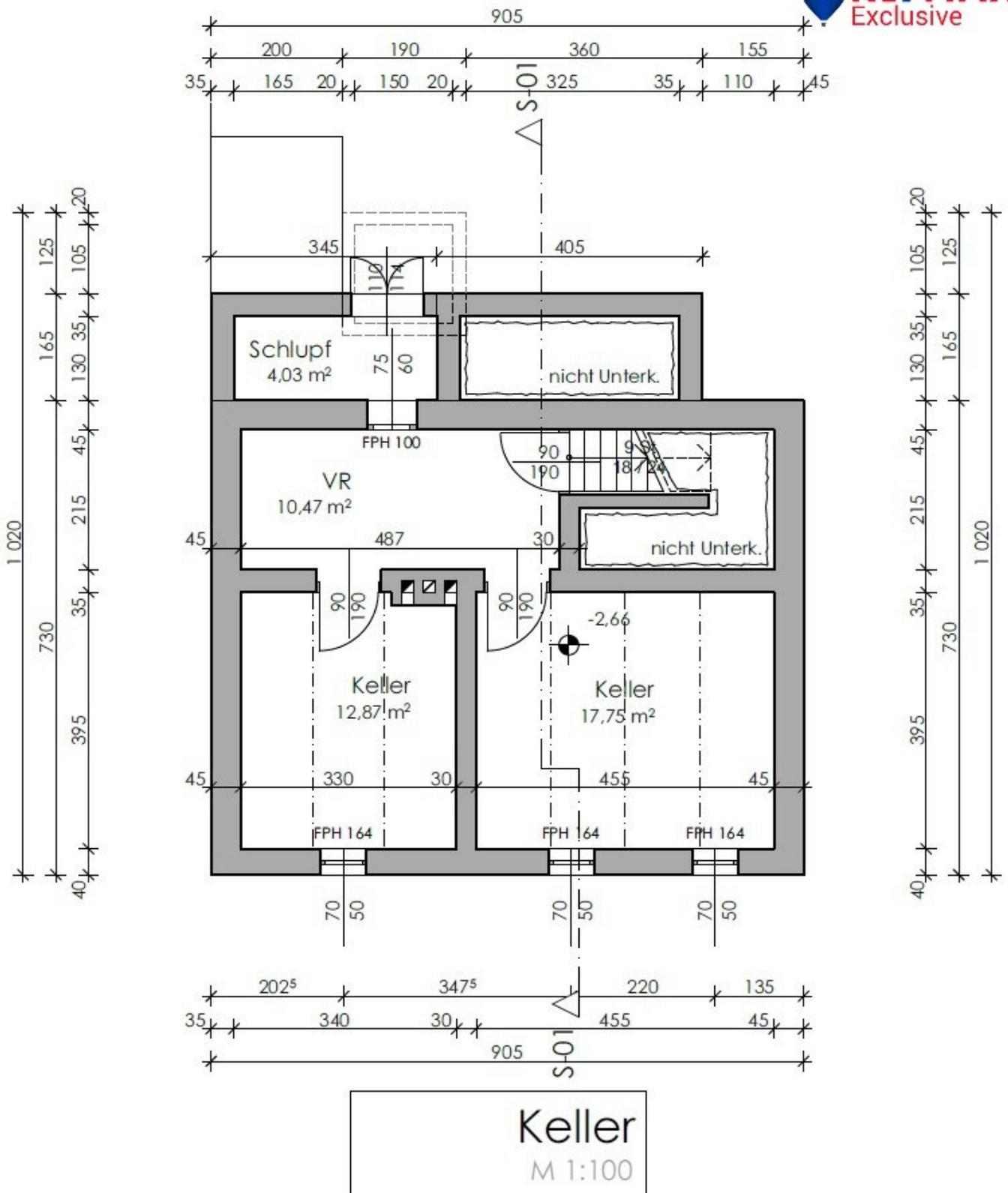


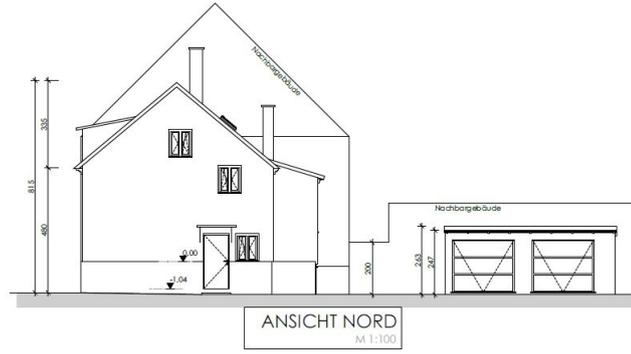
Erdgeschoss  
M 1:100



# Dachgeschoss

M 1:100





# 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	€ 269 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 26 900,00
Kreditbetrag	€ 236 720,00	Eigenmittel	€ 59 180,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 20 Jahre Fix	3,45%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 1 015,21</b>		
Gesamtbelastung *)	€ 426 389,72		

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



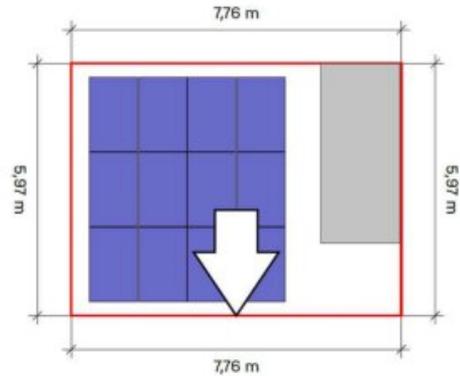
Energieunabhängigkeit für Rudolf Hawel G. 22, 2700 Wr. Neusta in 6 bis 8 Wochen fix fertig

## 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	Monofach	TWMM-48VDC-05 1702*1135*50 mm 440 Wp	0,00 m	12	5,28 kWp
	Regel				

## 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

Ursprünglich 1934 erbaut, wurde diese Immobilie im Jahr 1949 neu adaptiert und renoviert.

Das Objekt befindet sich am Rande des Zehnerviertels, in der anschließenden Fischerkolonie Wiener Neustadts und hat eine ca. **84,88 m<sup>2</sup> große Wohnfläche**. Ein **Dachboden von ca. 5,37 m<sup>2</sup>**, ein **Nebengebäude mit ca. 24,53 m<sup>2</sup>**, ein **Keller mit ca. 45,12 m<sup>2</sup>** sowie ein **sonniger Garten mit ca. 575 m<sup>2</sup>** runden dieses Angebot ideal ab.

Zusätzlich besticht die Umgebung des Einfamilienhauses durch ihre Ruhelage, bei gleichzeitiger Nähe zum Stadtzentrum und der perfekt ausgebauten überregionalen Verkehrsanschließung.

Beheizt wird das Objekt mittels einer Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2020/2021.

### Highlights:

- Garten (ca. 575 m<sup>2</sup>) mit traumhafter Ruhelage
- Nebengebäude (ca. 24,53 m<sup>2</sup>)
- PKW-Abstellplatzmöglichkeiten direkt am Grund & vor der Haustüre
- 2 Schlafzimmer + 1 Wohnzimmer
- Dachboden (ca. 5,37 m<sup>2</sup>)

### Raumaufteilung:

- **EG:** Vorraum, Küchenraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer, WC,
- **OG:** 1 Zimmer, Küche-/Baderaum
- **Keller:** Heizraum, 2x Abstellraum

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

**Kaufpreis: € 269.000,--**

**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 <1.500m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Universität <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap