Frühlingserwachen – Einfamilienhaus mit rund 150 m² in idyllischer Lage von Wiener Neustadt!

Objektnummer: 3070

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	150,53 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	472,00 m²
Keller:	54,05 m²
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	78,71 €
Provisionsangabe:	

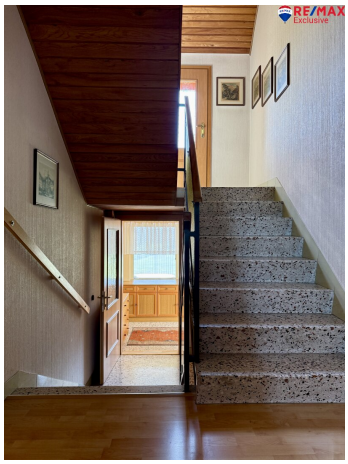
13.284,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Florian Skalnik, BSc MBA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Neunkirchner Straße 9/1

RE/MAX
Exclusive



RE/MAX
Exclusive

RE/MAX
Exclusive

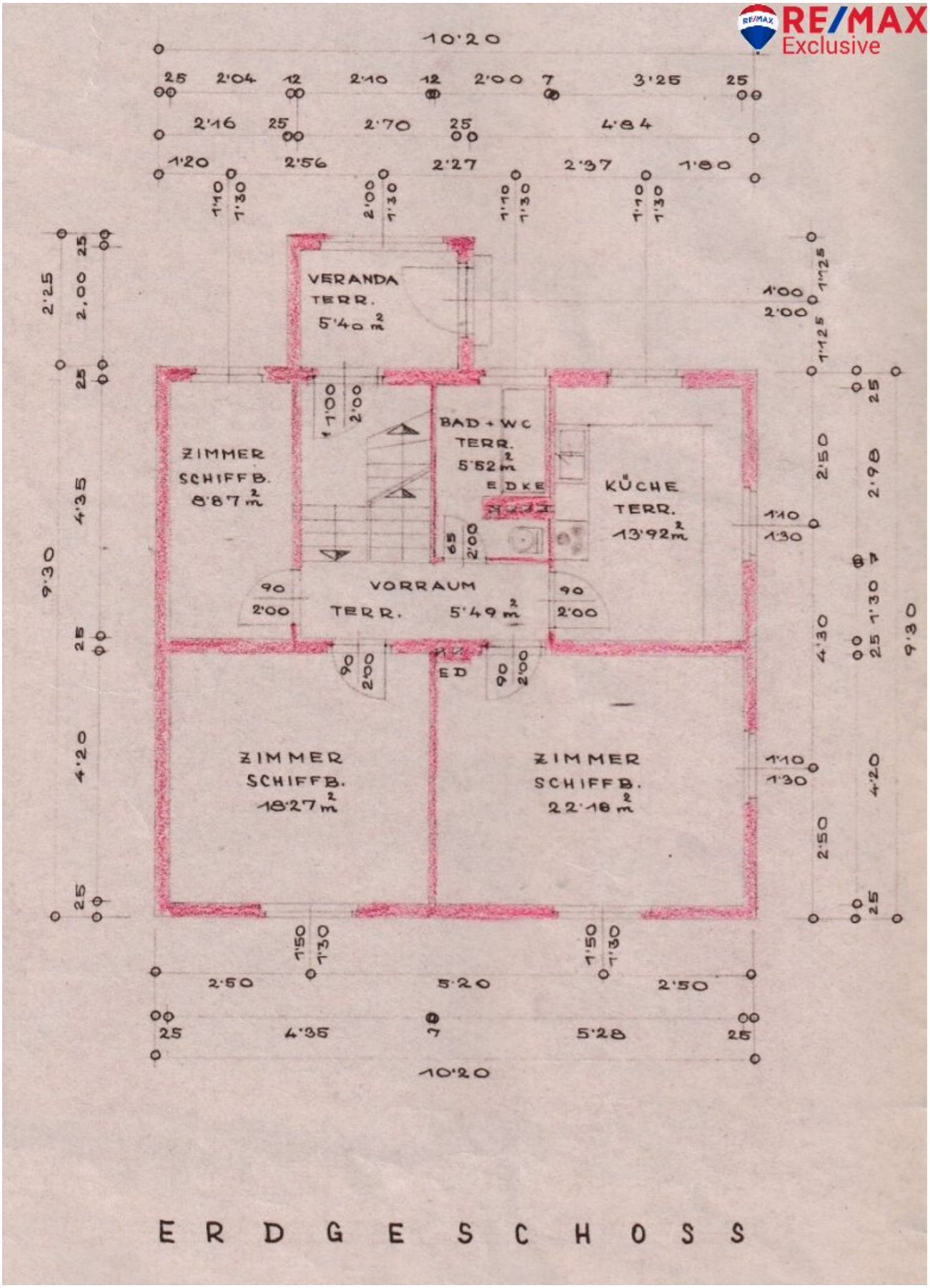
RE/MAX
Exclusive

RE/MAX
Exclusive

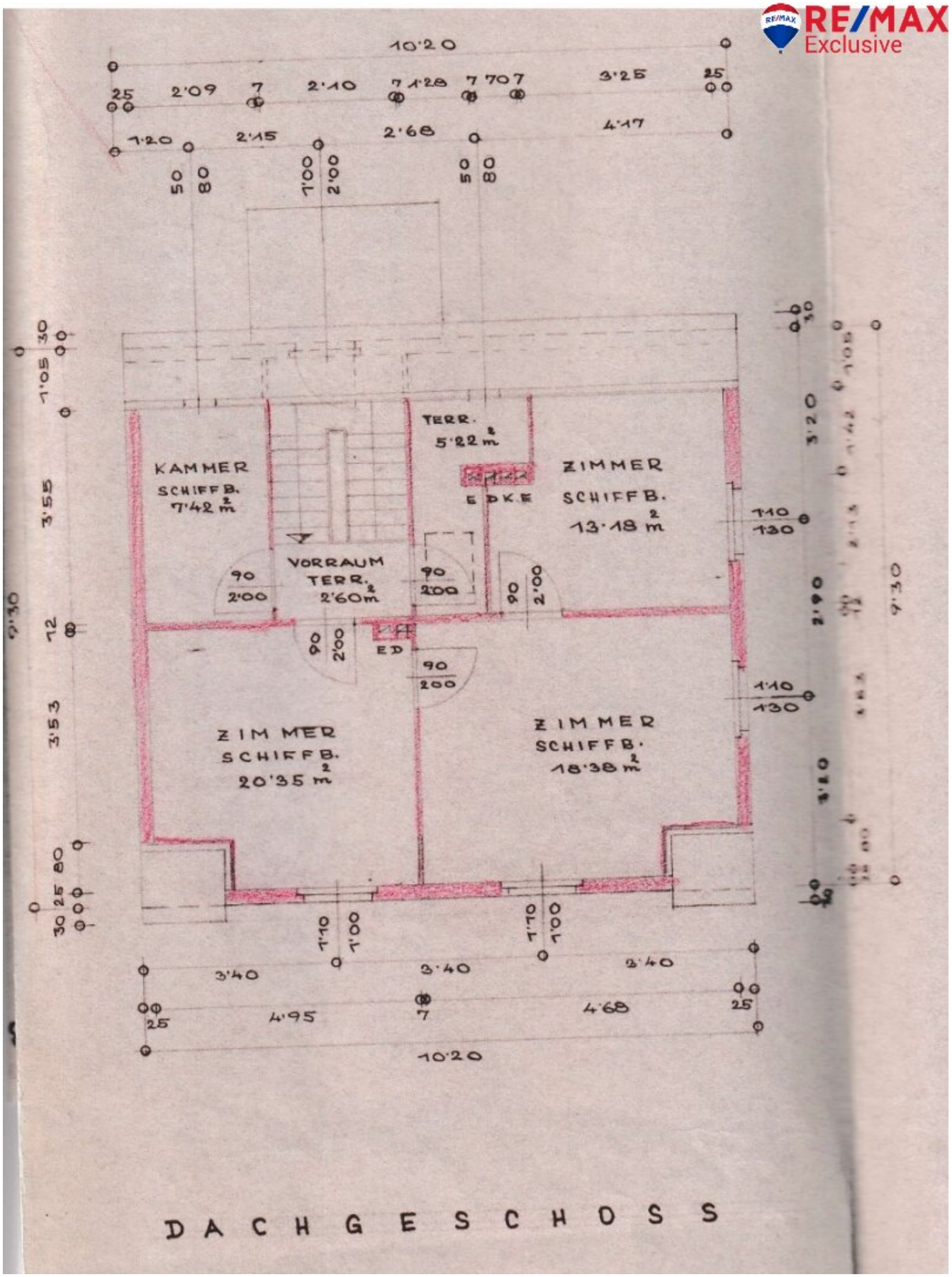
RE/MAX
Exclusive

RE/MAX
Exclusive

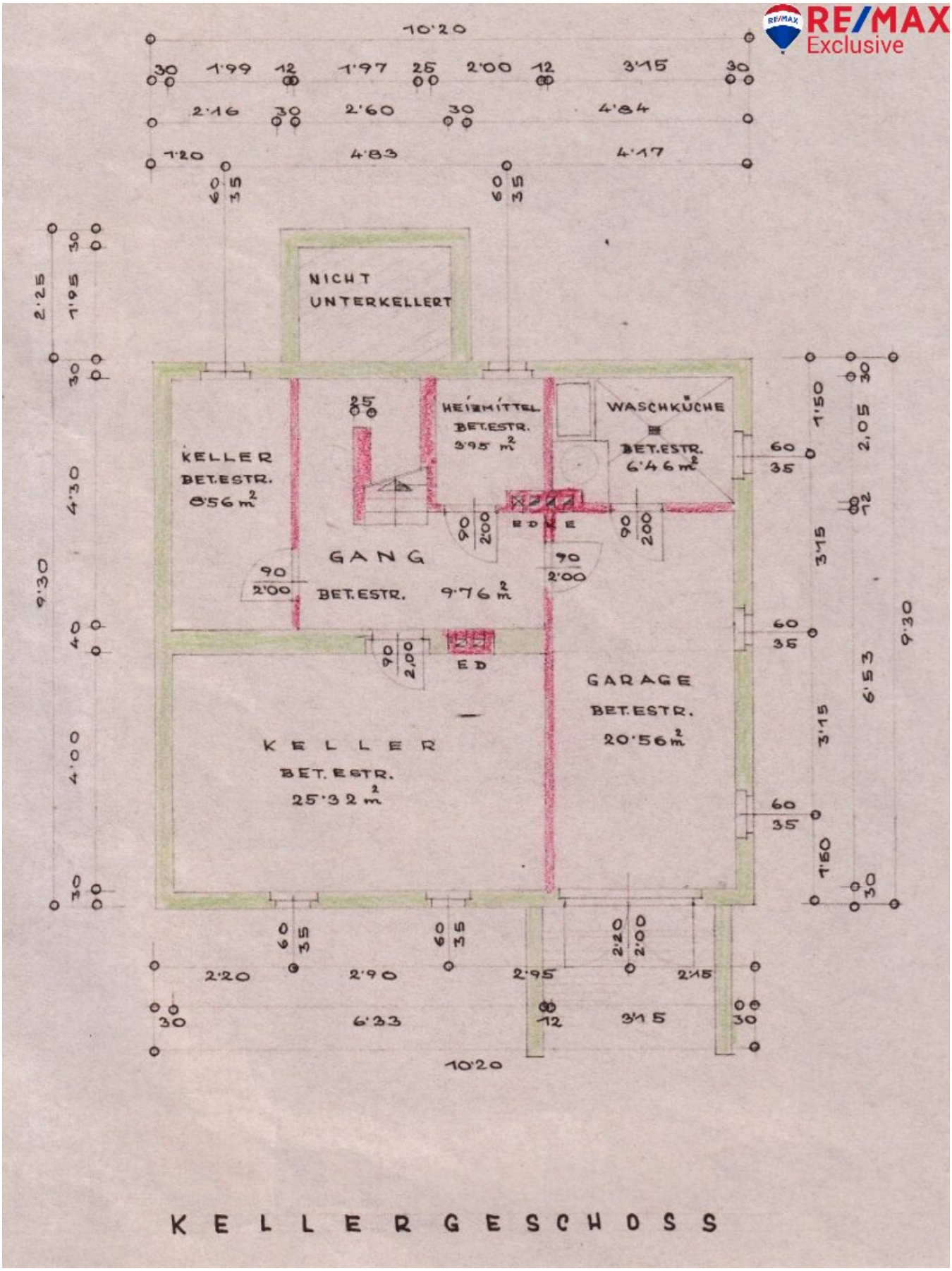
RE/MAX
Exclusive
Zu Kaufen
Florian Skalnik,
BSc. MBA
+43 699 104 50 201
RE/MAX



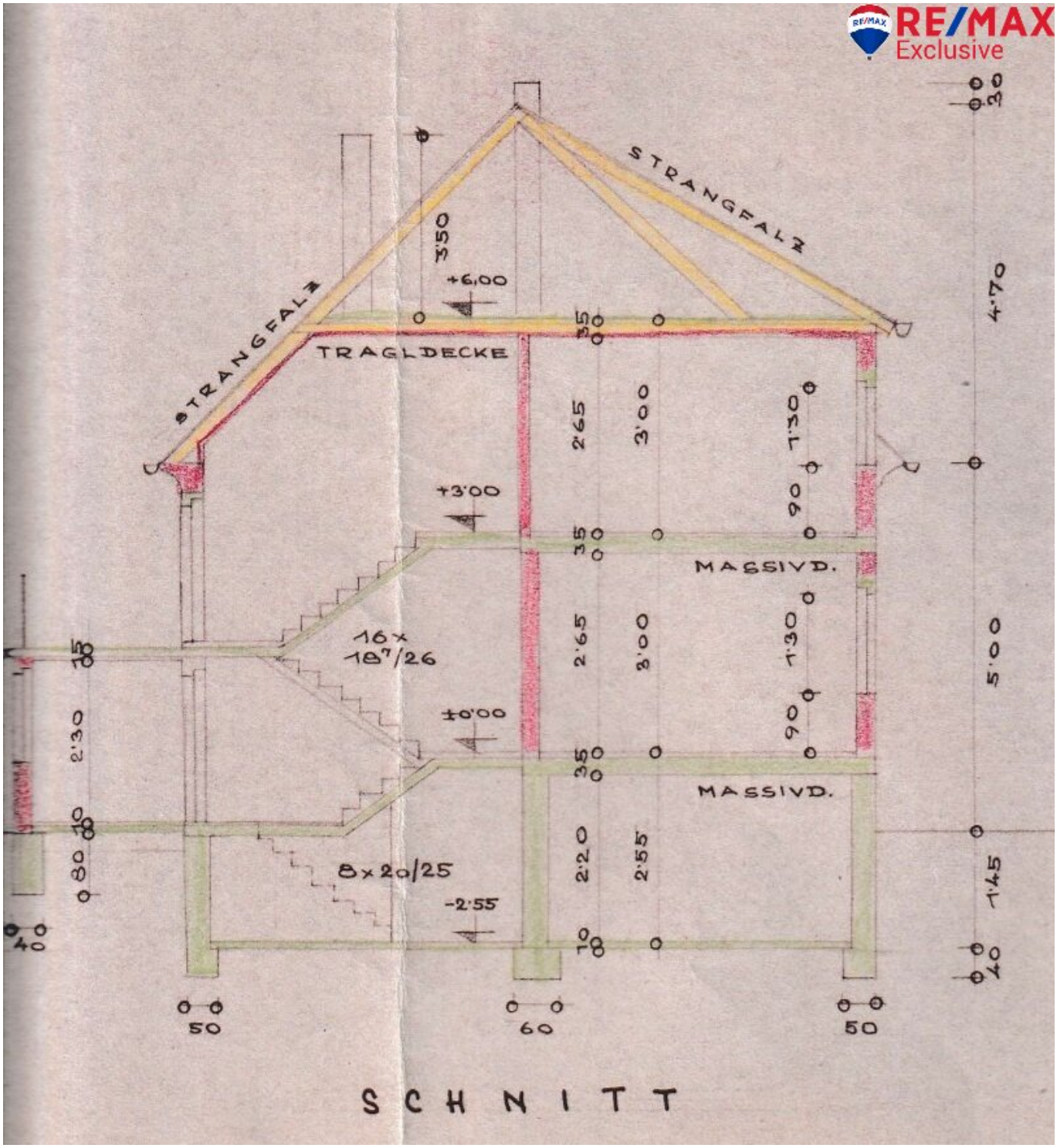
E R D G E S C H O S S



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



SCHNITT

RE/MAX Exclusive

RE/MAX Exclusive

- Kostenloser Pre-Check - unverbindlich
- Jederzeit & Österreichweit
- Kurzfristige Entscheidungen möglich
- Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 369 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 36 900,00
Kreditbetrag	€ 324 720,00	Eigenmittel	€ 81 180,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 20 Jahre Fix ab	3,55%
beispielhafte Rate	**€ 1 412,28**		
Gesamtbelastung *)	€ 593 156,36		

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: 28.07.2025

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

Wir begleiten Sie bei Ihrer
nachhaltigen Energietransformation

PV-Anlagen
Stromspeicher
Heimlade-Station

Energieunabhängigkeit für J.W. Ganglberger G. 23, 2700 Wr. Neustatdt 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	12	5.34 kWp

Dach	System	Modul	Höhe	Stückzahl	Gesamtleistung
Dach 2 Ziegel	SingleRail	TWMNH-48HD445 1.762×1.134×30 mm 445 Wp	6,00 m	4	1.78 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

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

Einziehen & wohlfühlen: Dieses charmante, ruhig gelegene Einfamilienhaus liegt mitten im Musikantenviertel von Wiener Neustadt und bietet rund **150,53 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen – ideal für Familien, Ruhesuchende oder zum Arbeiten von zuhause aus

Die Raumaufteilung ermöglicht eine perfekte Kombination aus **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**. Ein liebevoll gepflegter Garten, ein sonniger **Balkon/Veranda (ca. 5,04 m²)**, eine **Garage mit elektrischem Einfahrtstor (ca. 20,56 m²)** sowie eine großzügige Zimmeranzahl sorgen für einen idealen Wohnkomfort und eine praktische Nutzung.

Beheizt wird mit einer Gaszentralheizung. Die Option auf Festbrennstoffe ist vorhanden.

Highlights auf einen Blick:

- ruhige Lage nahe Wald & Natur inmitten von Wiener Neustadt
- ca. 600 m² Grundstücksfläche
- ca. 472 m² gepflegte Gartenfläche
- 5 großzügige Zimmer + 2 kleinere Räume (je ca. 7-9 m²) – ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer
- massive Bauweise aus dem Jahr 1960 in solider Qualität
- Balkon/Veranda (ca. 5,04 m²)
- Geräteschuppen, Pergola im Garten, überdachte Terrasse
- Keller (ca. 54,05 m²)
- Garage (ca. 20,56 m²) sowie zusätzliche PKW-Stellplätze vor dem Haus

Raumaufteilung:

- **EG:** Vorraum, Gästezimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Bad mit WC, Küche
- **OG:** Arbeitszimmer, Flur, Bad mit WC, 3x Schlafzimmer
- **KG:** Heizraum, 3 x Lagerraum, Waschraum, Garage

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und dieses wunderbare Zuhause selbst erleben!

Kaufpreis: € 369.000,–

Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m
Universität <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap