

**Moderne Traumimmobilie im Burgenland - 4 Zimmer  
Reihenhaus mit Garten, Balkon und Kamin für nur  
295.000,00 €!**



**Objektnummer: 3043-4**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7201 Neudörf
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	67,21 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	60,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,64 €
<b>USt.:</b>	20,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.620,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



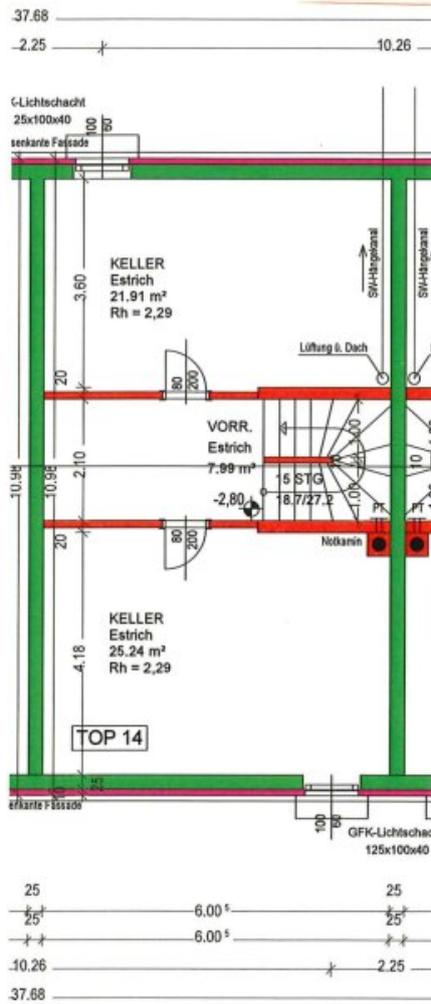
**Clemens Sinabell, MA**

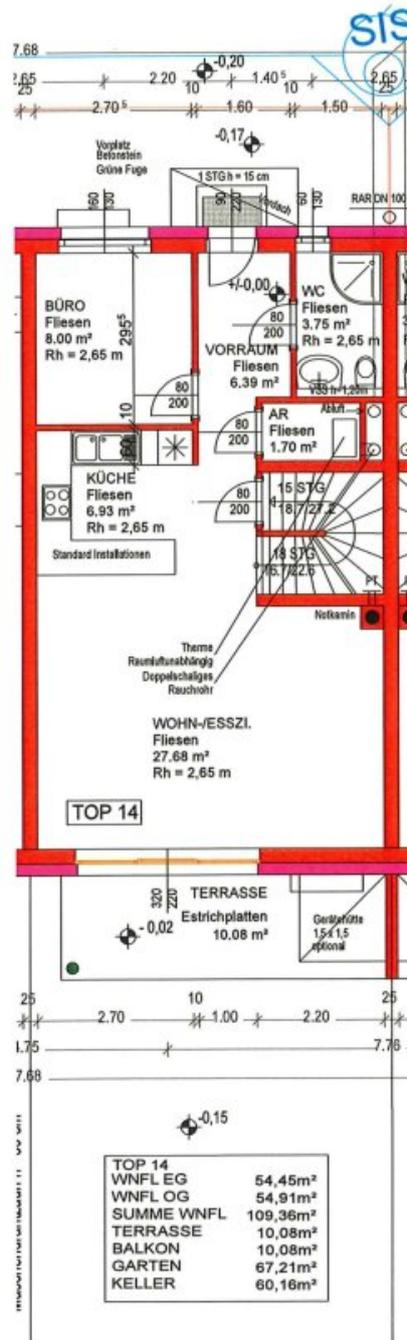


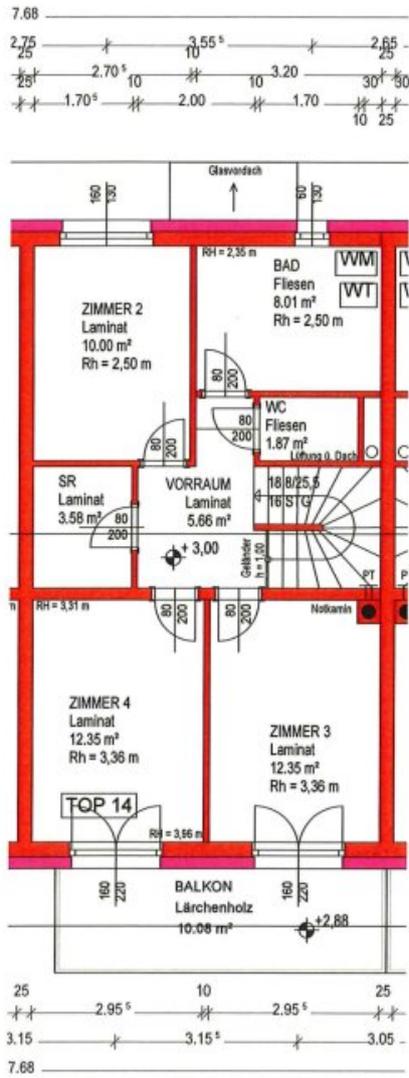














B53 - PÖTTSC...



**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	€ 295 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 29 500,00
Kreditbetrag	€ 259 600,00	Eigenmittel	€ 64 900,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz	3,45%
		20 Jahre Fix ab	
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 1 113,34</b>		
Gesamtbelastung *)	€ 467 602,11		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich nach 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 Angebotsabgabe eines Kreditinstitutes.

\*)Die Finanzierungnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 05.05.2025



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



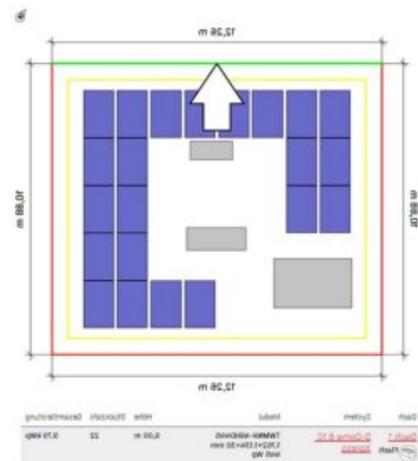
Energieunabhängigkeit für Hauptstraße 158, 7201 Neudörfel in 6 bis 8 Wochen fix fertig

## 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



## 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

Das Haus erstreckt sich auf einer großzügigen Fläche von 109.36m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für eine Familie oder Paare. Mit insgesamt 4 Zimmern ist genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und persönlichen Lebensstil gegeben.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. An kälteren Abenden sorgt der gemütliche Kamin für zusätzliche Wärme und eine behagliche Atmosphäre.

Im eigenen Garten sowie auf Balkon und Terrasse können Sie die Sonnenstrahlen genießen und den Alltag hinter sich lassen. Ein eigener Stellplatz bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug.

Die Raumaufteilung des Hauses ist optimal durchdacht. Neben 2 Bädern und 2 WCs verfügt das Haus über eine offene Wohnküche. Hier können Sie gemeinsam mit Ihrer Familie oder Freunden kochen und gemütliche Abende verbringen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zum Bus und Autobahnanschluss gegeben. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Arzt sowie ein Supermarkt, die für den täglichen Bedarf sorgen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Reihenhauses. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

### **Aufteilung:**

#### **EG**

- Vorraum/Flur
- Badezimmer inkl. WC
- Abstellraum
- Büro
- Wohnküche

#### **OG**

- Vorraum
- WC

- Badezimmer
- 3 Zimmer
- Schrankraum

### **KG (beheizt)**

- Vorraum
- 2 Kellerräume

### **Ausstattung:**

- Gasheizung
- Kamin
- Voll unterkellert - beheizt!
- Sonnenschutz, teilweise Insektenschutz
- Terrasse und Balkon
- 2 Abstellplätze

**Kaufpreis: € 295.000,--**

### **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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap