

**Traumhafter Bungalow in Dreistetten - Perfekte  
Kombination aus Komfort und Natur für 469.000,00 €!**



**Objektnummer: 3023-6**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2753 Dreistetten
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	109,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

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

T 02622 320 81







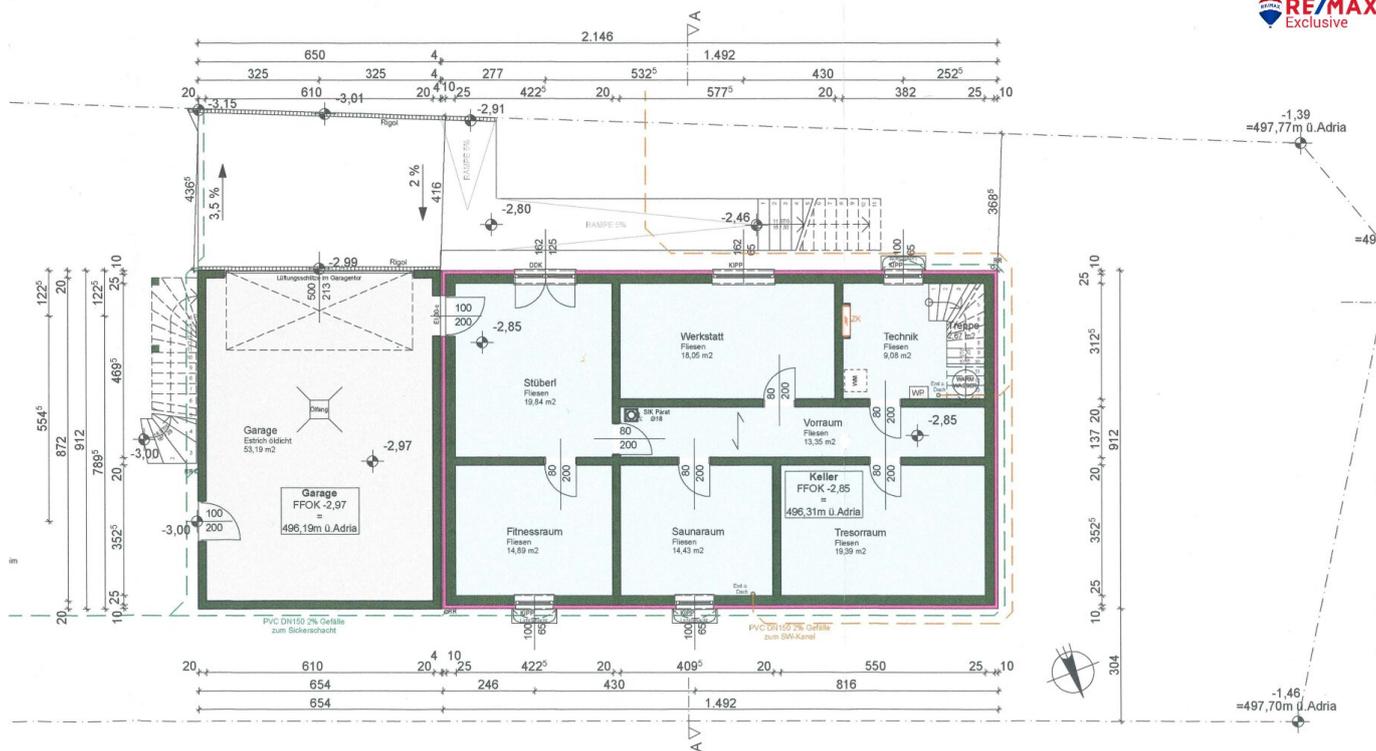




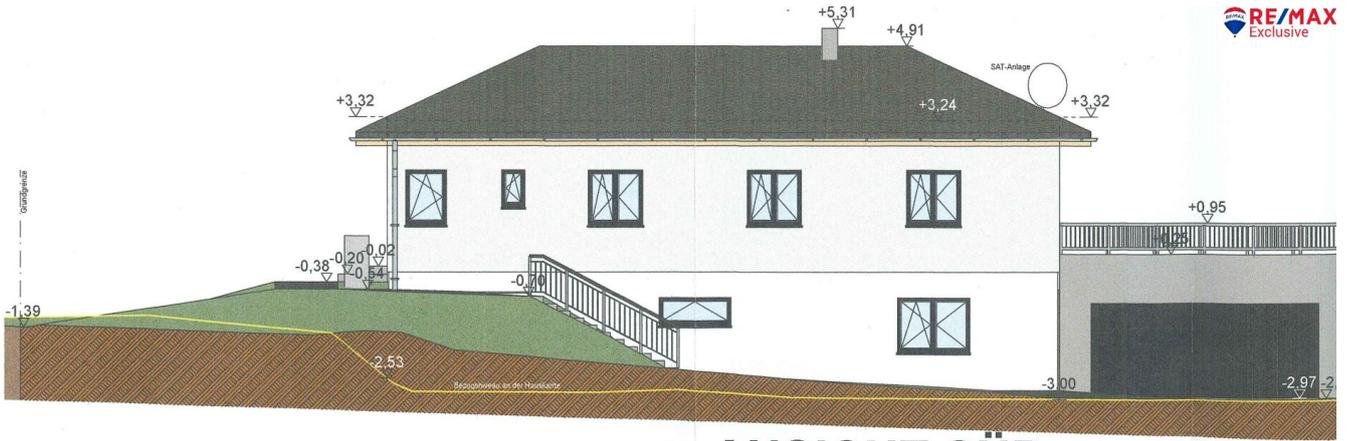




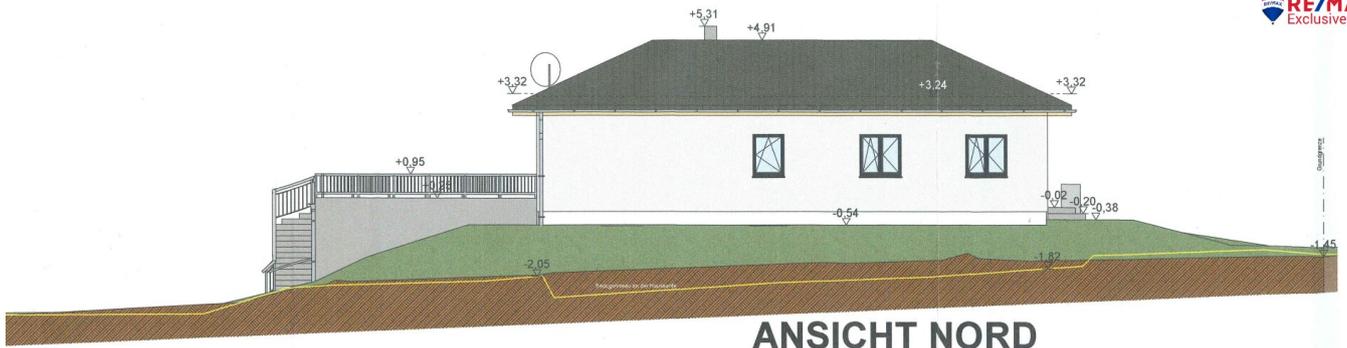




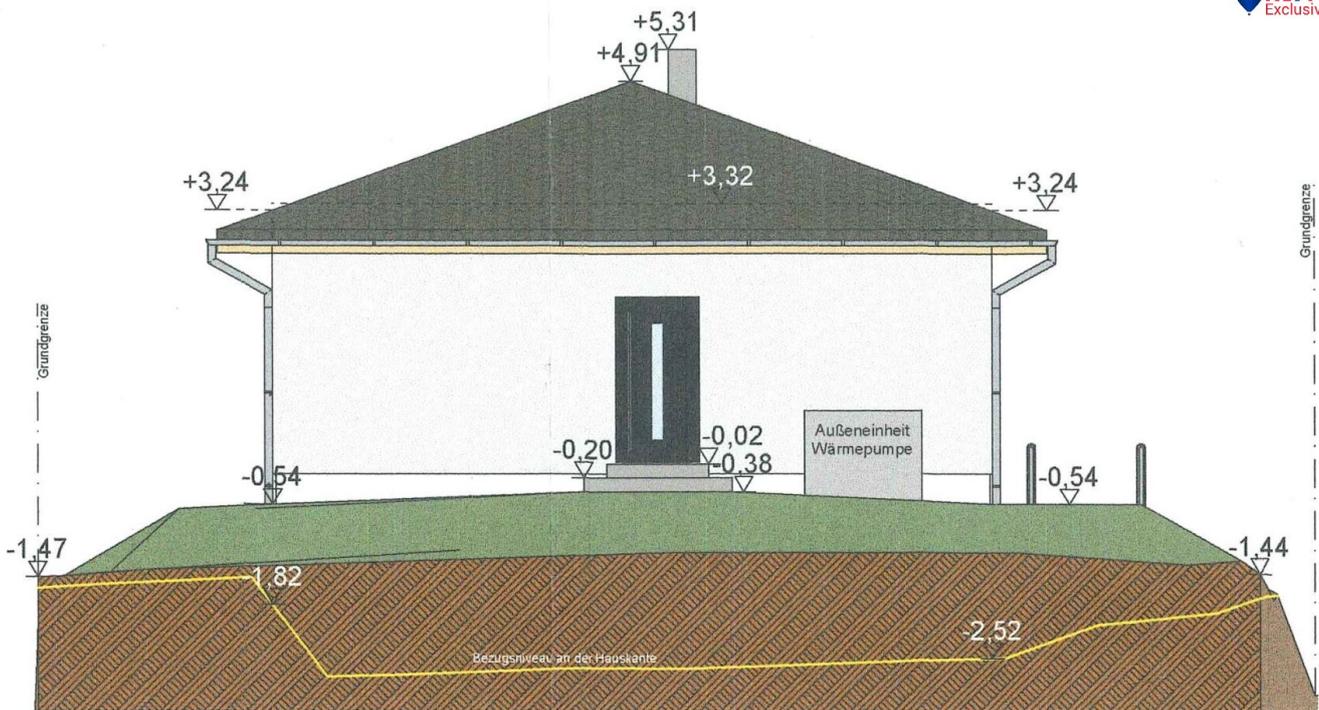
# GRUNDRISS KELLER



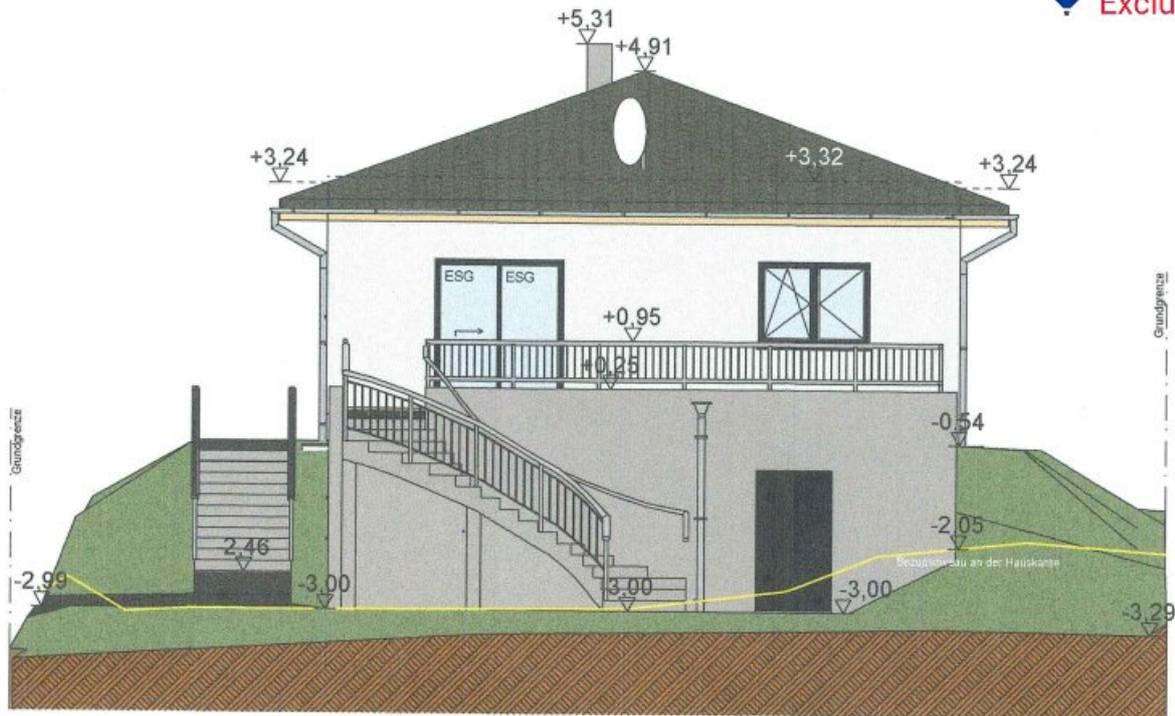
ANSICHT SÜD



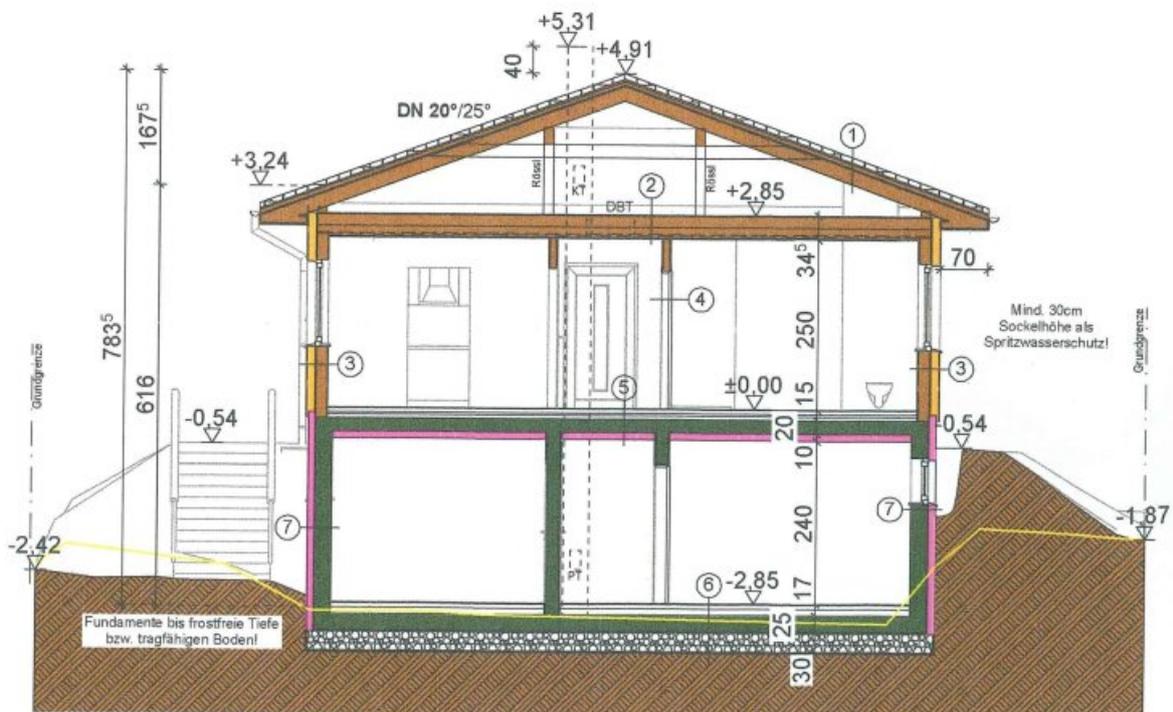
ANSICHT NORD



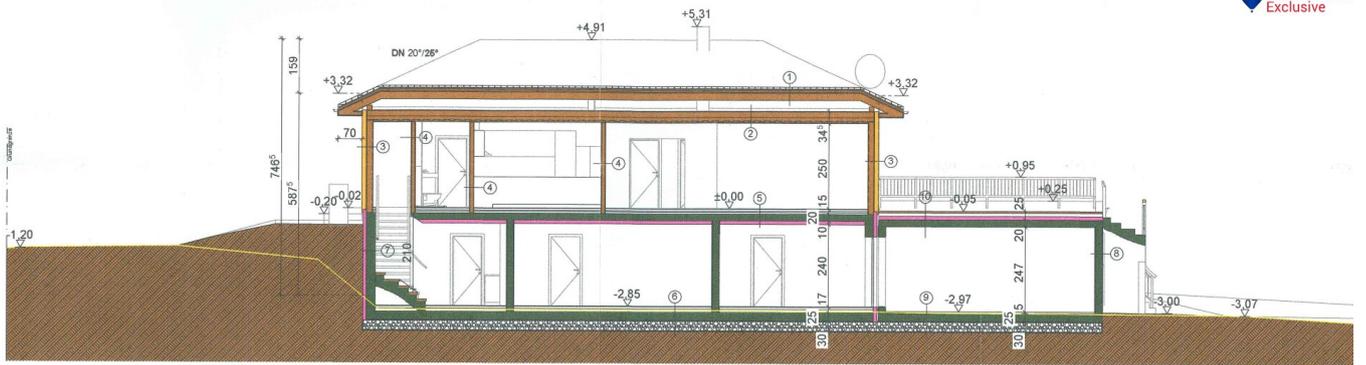
# ANSICHT WEST



**ANSICHT OST**



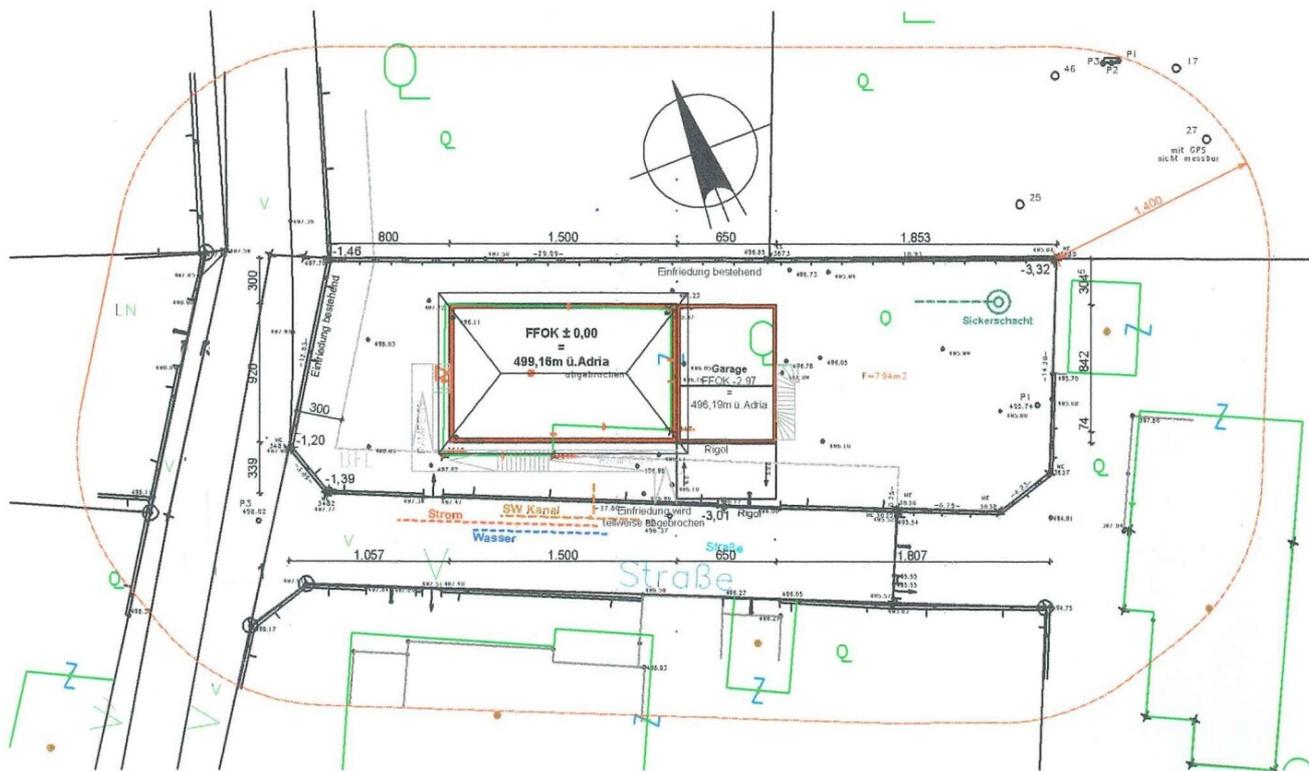
**SCHNITT A-A**



SCHNITT B-B

# AUFBAUTEN

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <p><b>1</b></p> <p>30 mm<br/>60 mm<br/>22 mm<br/>180 mm</p>                                   | <p><b>DSB99a Dachschräge nicht ausgebaut</b><br/>           Betondachstein oder Ziegeldachstein<br/>           Lattung (30/50)<br/>           Konterlattung (60/50)<br/>           Unterdach Weichfaserplatten<br/>           Konstruktionsholz - Sparren lt. Statik</p>   | <p><b>6</b></p> <p>10 mm<br/>60 mm<br/>0,2 mm<br/>100 mm</p>  | <p><b>DEE99a Fundamentplatte REI 90</b><br/> <b>U=0,34 W/m<sup>2</sup>K</b><br/>           Fußbodenbelag<br/>           Zementestrich<br/>           Trennschicht PE-Folie<br/>           Dämmstoff EPS W20<br/>           Vollflächige Abdichtung<br/>           Fundamentplatte lt. Statik<br/>           Trennschicht<br/>           Rollierung</p> |
| <p><b>2</b></p> <p>19 mm<br/>260 mm<br/>260 mm<br/>0,2 mm<br/>30 mm<br/>24 mm<br/>12,5 mm</p> | <p><b>DED16a Decke zu nicht ausgebaut REI 30</b><br/> <b>U= 0,15 W/m<sup>2</sup>K R<sub>w</sub>&gt;50 dB</b><br/>           Holzwerkstoffplatte<br/>           Konstruktionsholz dazwischen<br/>           Dämmstoff - Mineralwolle λ=0,034<br/>           Dampfbremse sd&gt;15m<br/>           Lattung (30/60)<br/>           Querlattung (24/90, e=400mm)<br/>           Gipsfaserplatte</p> | <p><b>7</b></p> <p>10 mm<br/>250 mm<br/>0,2 mm<br/>100 mm</p> | <p><b>AWKGa Kelleraußenwand REI 90</b><br/> <b>U=0,33 W/m<sup>2</sup>K</b><br/>           Innenputz<br/>           Betonwand<br/>           Vertikalabdichtung<br/>           Wärmedämmung<br/>           über Niveau: 5 mm Putz<br/>           unter Niveau: 0,2 mm Noppenschutzfolie</p>   |
| <p><b>3</b></p> <p>5 mm<br/>120 mm<br/>15 mm<br/>160 mm<br/>160 mm<br/>0,2 mm<br/>15 mm</p>   | <p><b>AWP09a Außenwand geputzt REI 60</b><br/> <b>U= 0,13 W/m<sup>2</sup>K R<sub>w</sub>&gt;48 dB</b><br/>           Putz<br/>           Dämmstoff EPS-F λ=0,031<br/>           Gipsfaserplatte<br/>           Konstruktionsholz dazwischen<br/>           Dämmstoff - Mineralwolle λ=0,039<br/>           Dampfbremse sd&gt;15m<br/>           Gipsfaserplatte</p>                            | <p><b>8</b></p> <p>250 mm</p>                                 | <p><b>GAWM Garagenwand REI 90</b><br/>           Außenputz<br/>           Stahlbeton<br/>           Innenputz</p>  |
| <p><b>4</b></p> <p>15 mm<br/>95 mm<br/>90 mm<br/>15 mm</p>                                    | <p><b>IW99a Innenwand REI 60</b><br/> <b>U= 0,42 W/m<sup>2</sup>K R<sub>w</sub>=39 dB</b><br/>           Gipsfaserplatte<br/>           Konstruktionsholz dazwischen<br/>           Dämmstoff Mineralwolle λ=0,039<br/>           Gipsfaserplatte</p>  | <p><b>9</b></p>   | <p><b>GFP Fundamentplatte Garage REI 90</b><br/>           Estrich öldicht<br/>           Feuchtigkeitsabdichtung<br/>           Fundamentplatte lt. Statik<br/>           Trennschicht<br/>           Rollierung</p>  |
| <p><b>5</b></p> <p>10 mm<br/>60 mm<br/>0,2 mm<br/>80 mm<br/>100 mm</p>                        | <p><b>DEK99a Kellerdecke REI 90</b><br/> <b>U=0,18 W/m<sup>2</sup>K</b><br/>           Fußbodenbelag<br/>           Zementestrich<br/>           Trennschicht PE-Folie<br/>           Dämmstoff EPS W20<br/>           Kellerdecke lt. Statik<br/>           Dämmstoff</p>   | <p><b>10</b></p>  | <p><b>GFDM Flachdach Garage REI 90</b><br/>           Bohlenbelag<br/>           Unterkonstruktion<br/>           Abdichtung<br/>           Gefälledämmung<br/>           Stahlbetondecke lt. Statik</p>   |



# LAGEPLAN

# 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	€ 469.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 46.900,00
Kreditbetrag	€ 412.720,00	Eigenmittel	€ 103.180,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 25 Jahre Fix ab	3,15%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 1.696,14</b>		
Gesamtbelastung *)	€ 712.380,62		

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: 15.09.2024



Mag. (FH) Thomas Puchegger  
+43 699 191 82 290  
[Thomas.puchegger@realfinanz.at](mailto:Thomas.puchegger@realfinanz.at)



Mag. (FH) Barbara Lon  
+43 680 23 81 282  
[barbara.lon@realfinanz.at](mailto:barbara.lon@realfinanz.at)



Mario Höller, MSc  
+43 660 525 79 21  
[mario.hoeller@realfinanz.at](mailto: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



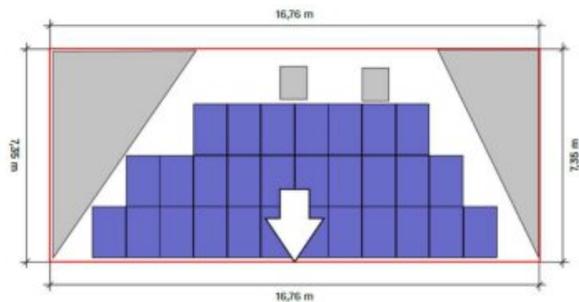
Energieunabhängigkeit für Dreistetten 198, 2753 Dreistetten in 6 bis 8 Wochen fix fertig

## 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	SinglePill	TWMN4-60HD4x5 1762*1134*50 mm 4x5 Wp	5,00 m	29	12.905 kWp
Ziegel					

## 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

Sie suchen nach Ihrem Traumhaus in einer idyllischen, ländlichen Umgebung? Dann haben wir genau das Richtige für Sie: Ein wunderschönes Bungalow in Dreistetten, Niederösterreich! Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur eine ruhige und entspannte Lebensumgebung, sondern auch alle Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von 112.31m<sup>2</sup> welche sich auf insgesamt 4 Zimmer aufteilt. Dabei wurde besonders viel Wert auf eine gepflegte und hochwertige Ausstattung gelegt. Die Böden sind komplett in Fliesen ausgeführt, was dem Haus ein gemütliches und einladendes Ambiente verleiht. Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung, die auch an kalten Wintertagen für wohlige Wärme sorgt. Für romantische Abende steht Ihnen außerdem ein Kamin zur Verfügung, der für eine angenehme Atmosphäre im Wohnzimmer sorgt.

Ein weiteres Highlight des Bungalows ist der Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie Ihre grünen Daumen ausleben und Ihre eigenen Gemüse- und Kräutergärten anlegen oder einfach nur die Sonne genießen. Auch für Familien mit Kindern bietet der Garten viel Platz zum Spielen und Toben.

Das Haus verfügt über 2 Bäder inkl. 2 WCs (im Erdgeschoss) und ein zusätzliches Badezimmer inkl. WC im Keller, was besonders praktisch ist, wenn Sie Besuch empfangen oder eine große Familie haben. Auch die Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen genügend Stauraum und Arbeitsfläche für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Dusche, die Ihnen einen energiegeladenen Start in den Tag ermöglicht.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte und Gemeinden. So können Sie die ländliche Ruhe genießen und sind dennoch gut angebunden.

Der Kaufpreis für dieses Traumhaus beträgt 469.000,00 €. Ein fairer Preis für eine Immobilie, die Ihnen all das bietet, was Sie sich von einem Zuhause wünschen. Zögern Sie also nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir sind uns sicher, dass Sie von diesem Bungalow begeistert sein werden und sich direkt verlieben werden. Greifen Sie also zu und werden Sie stolzer Besitzer dieses wunderschönen Hauses in Dreistetten, Niederösterreich!

### **Aufteilung:**

EG

- Flur

- Kellerabgang
- Badezimmer
- 3 Zimmer
- Küche
- Wohnzimmer

## KG

- Technikraum
- Vorraum
- 4 Kellerräume
- Tresorraum

## **Ausstattung:**

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Fliesen
- Alarmanlage
- Holzfenster 3-fach Verglasung im EG
- Kunststofffenster 3-fach Verglasung im KG
- Insektenschutz
- Außenrollos (teilweise elektrisch)
- Entkalkungsanlage
- 3 Bäder inkl. WCs

- Walk In Dusche

- Leerverrohrung für Klimaanlage wurde vorbereitet

Garage wurde eingereicht und die Bodenplatte errichtet - nicht fertiggestellt!

**Kaufpreis: € 469.000,--**

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, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <5.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap