

# Investition in die Zukunft! Mehrfamilienhaus in Nähe zum Zehnerviertel!



Objektnummer: 2794-3

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1948
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 197,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,59
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,57 €
<b>USt.:</b>	8,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.524,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6













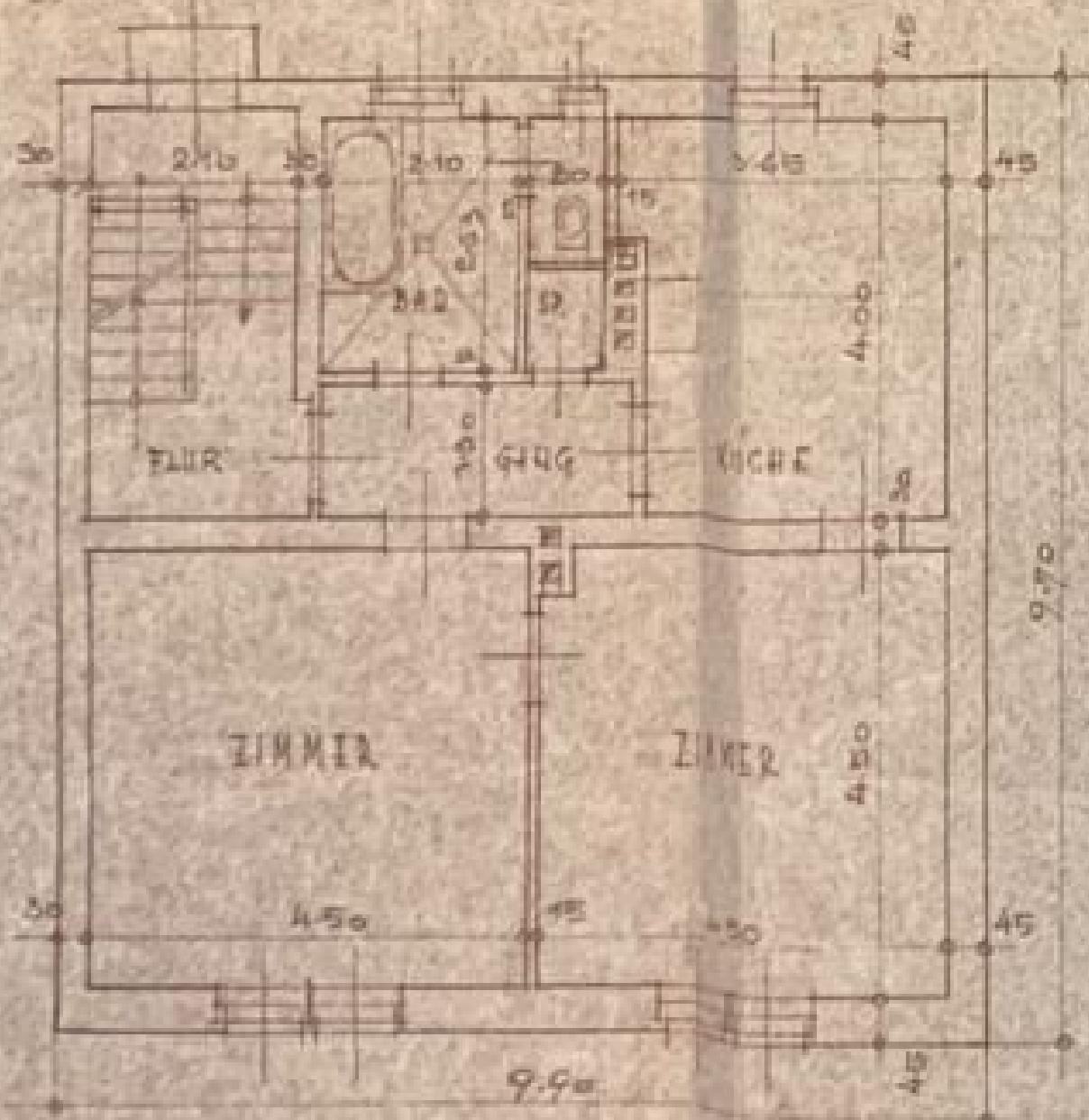


RE MAX  
Exclusive

DRY EAVES TCS

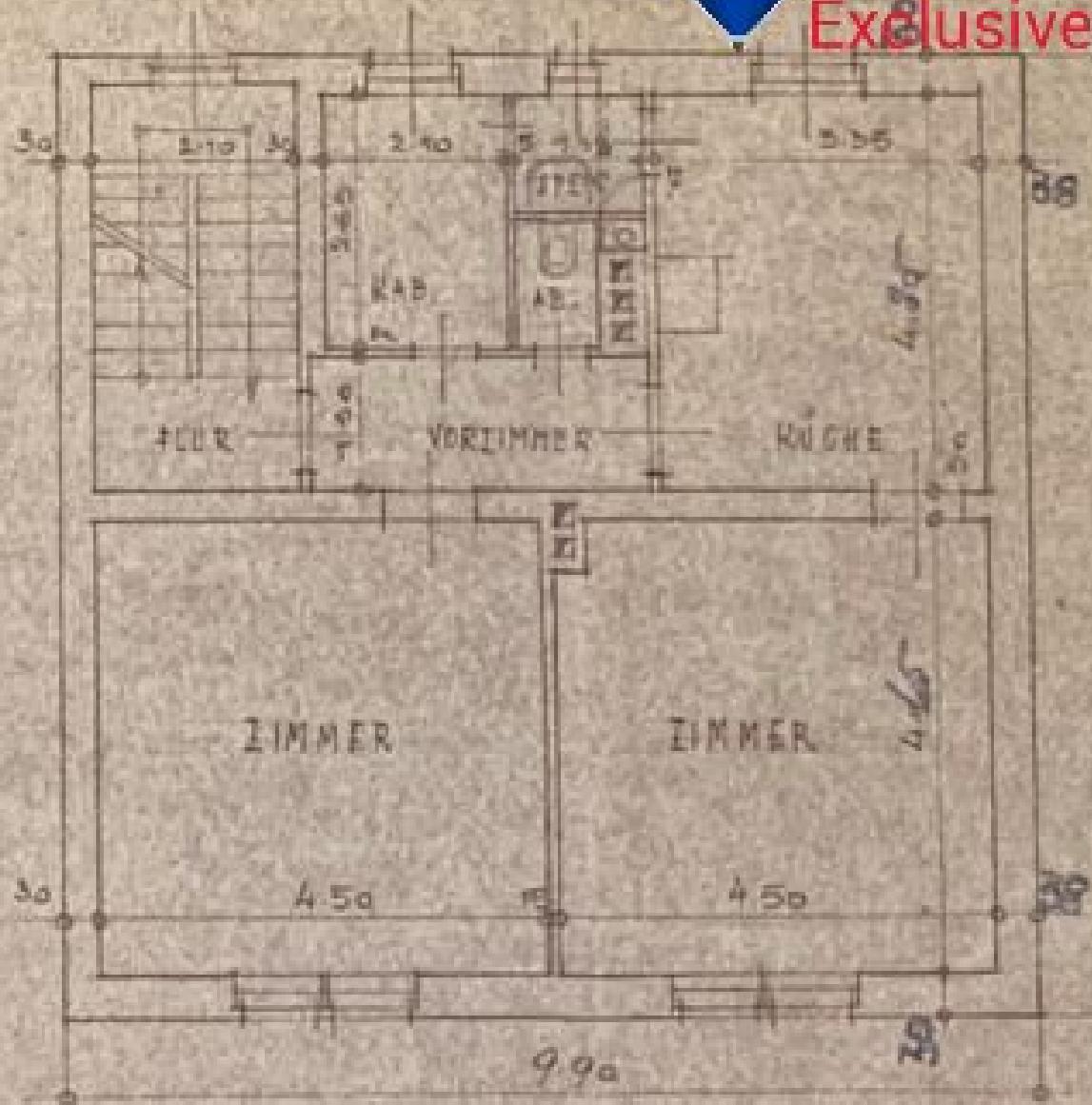


**RE/MAX**  
Exclusive



**RE/MAX**  
Exclusive

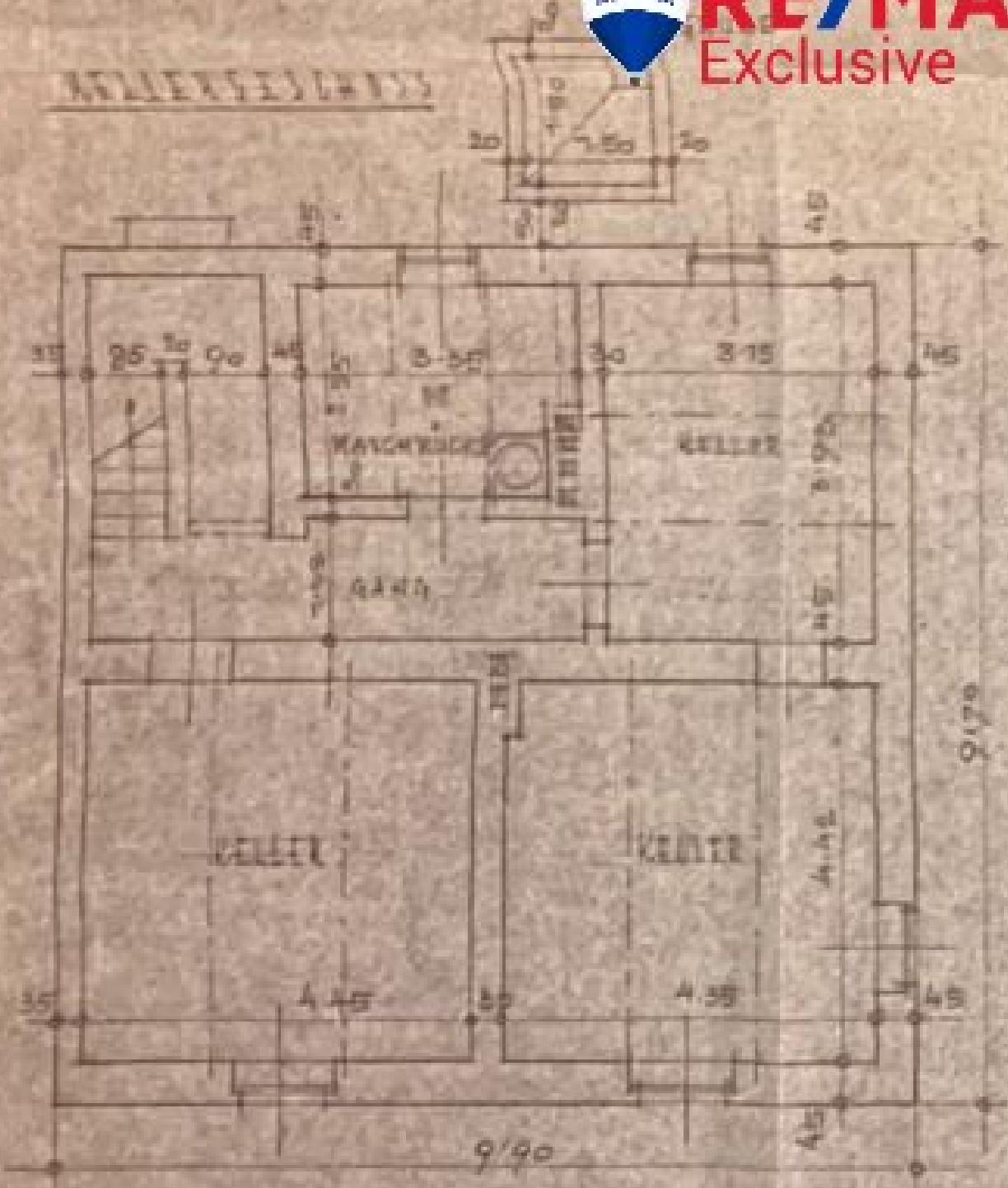
I. STOCK



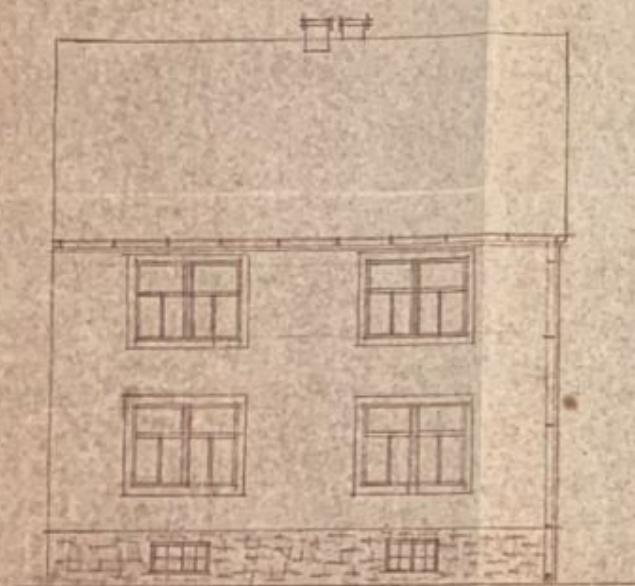


**RE/MAX**  
Exclusive

MAPS & SURVEYS



STRASSENAUFLICHT



GIEBELAUF



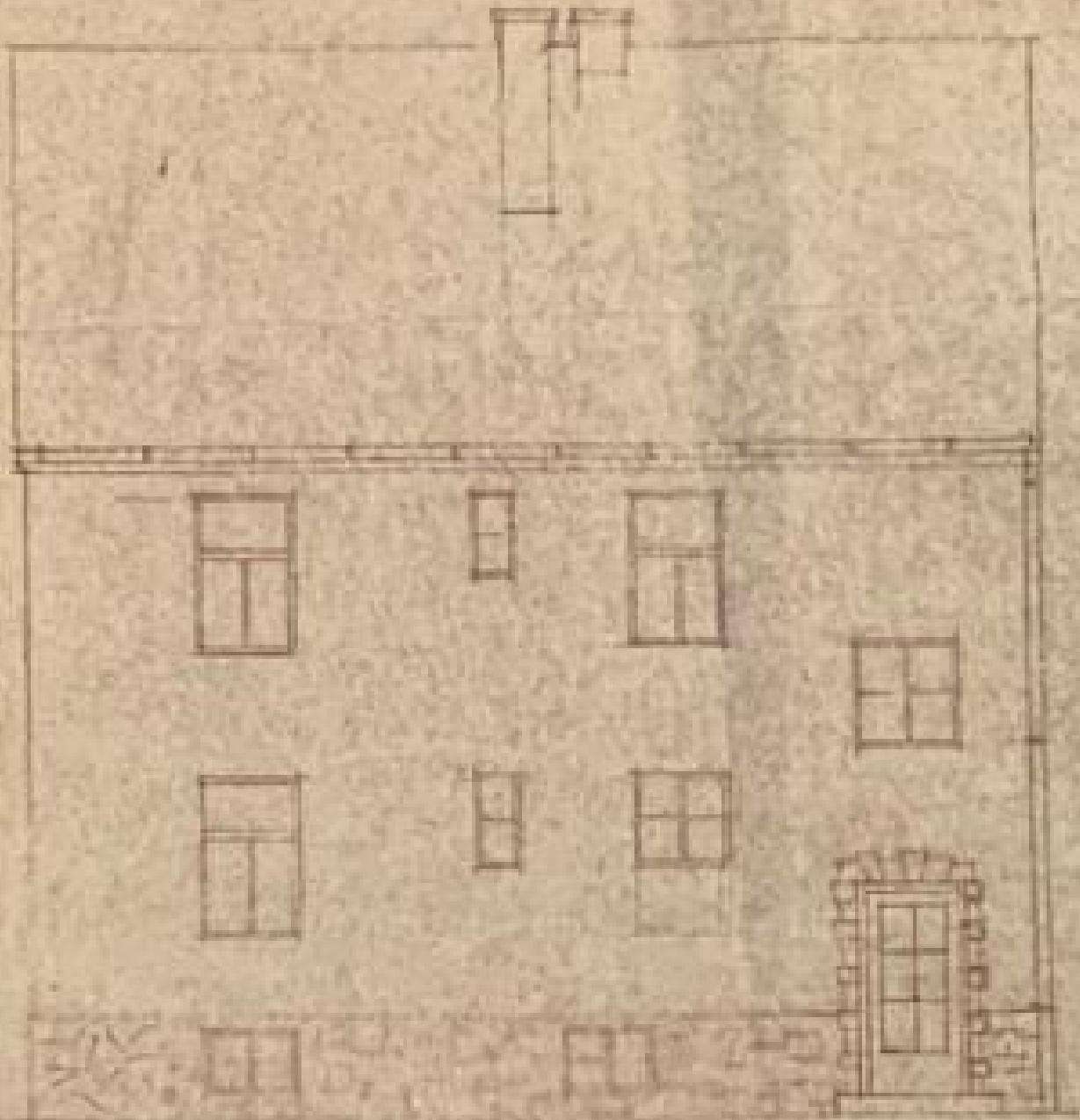
**RE/MAX**  
Exclusive



ESTATE AGENTS



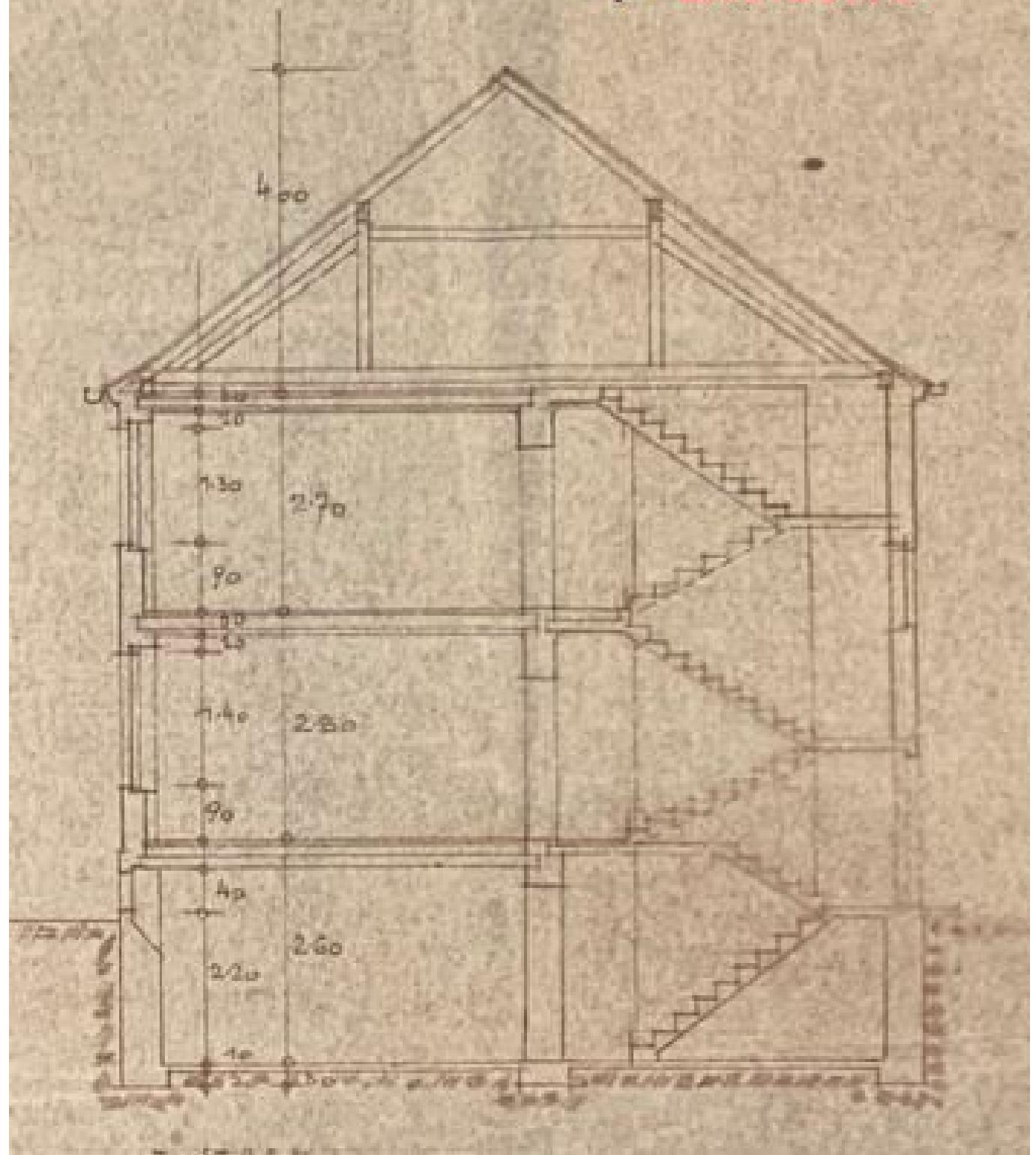
**RE/MAX**  
Exclusive

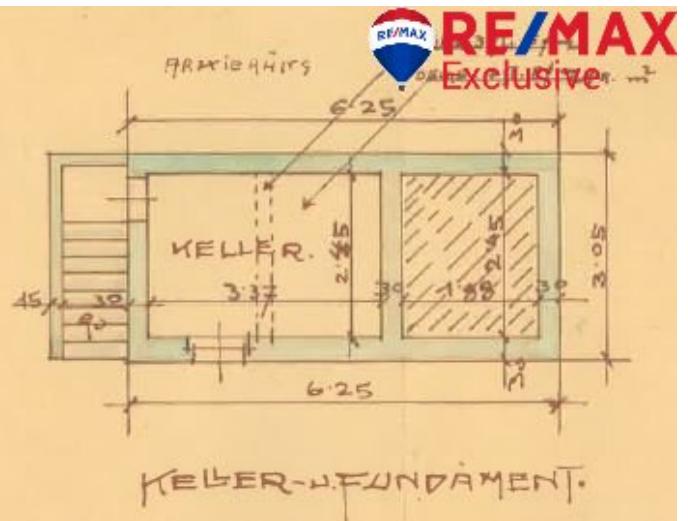
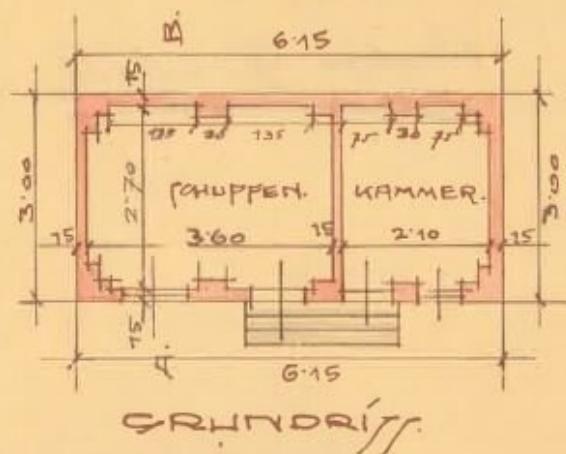


SCALET



**RE/MAX**  
Exclusive





# 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	€ 460 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 46 000,00
Kreditbetrag	€ 368 000,00	Eigenmittel	€ 138 000,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 20 Jahre Fix ab	3,60%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 1 611,71</b>		
Gesamtbelastung *)	€ 676 918,89		

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 Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 3.5.2023



Christian Wagner  
+43 664 8898 31 73  
christian.wagner@realfinanz.at



Mag. (FH) Barbara Lon  
+43 680 23812082  
barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc  
+43 660 525 79 21  
mario.hoeller@realfinanz.at



Wir begleiten Sie bei Ihrer  
nachhaltigen Energietransformation



## PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station

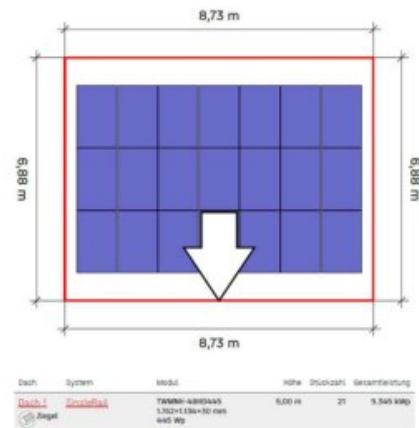
Energieunabhängigkeit für Rudolf Hawel Gasse 334, 2700 Wr. Neustadt in 6 bis 8 Wochen fix fertig

### 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

**RE/MAX**

PV Fachmann Mario Zorec  
+43 660 27 00 150  
[mario.zorec@meinenergiekonzept.at](mailto:mario.zorec@meinenergiekonzept.at)

# Objektbeschreibung

Unweit vom beliebten Zehnerviertel in Wiener Neustadt gelegen, teilt sich diese Immobilie mit einer **Wohnfläche** von insgesamt **150 m<sup>2</sup>** in **2 gleich große Wohneinheiten** auf.

Diese können durch das **zentrale Stiegenhaus** unabhängig voneinander betreten werden.

**Hierbei ist die obere Wohnung bewohnt (Wohnrecht) und die Untere mit einer identischen Aufteilung derzeit für € 820,-- (inkl. BK, USt., HK-aconto) vermietet.**

Ursprünglich 1948 erbaut, erfolgte die letzte **Sanierung 2011**.

Das Gebäude ist **voll unterkellert** und auf dem insgesamt **659 m<sup>2</sup>** großen **Grundstück** befindet sich zudem ein **Nebengebäude** mit zusätzlichem Abstellraum sowie eine **Garage**.

## Aufteilung:

### EG:

- Flur
- Vorräum
- Badezimmer
- WC
- 2 Zimmer
- Küche - Essbereich

### OG:

- Flur
- Vorräum
- Badezimmer
- WC

- 2 Zimmer

- Küche - Essbereich

**KG:**

- Gang

- Waschküche

- 2 Kellerräume

**Ausstattung:**

- Gaszentralheizung

- Fliesen / Laminat

- Bad mit Dusche

- 2 Terrassen

- Garage

- Kunststofffenster

- außenliegender Sonnenschutz

**Kaufpreis: € 459.000,--**

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap