

# Charmantes Einfamilienhaus in Gloggnitz – Ihr neues Zuhause mit Garten und Garage!

RE/MAX  
Exclusive



**Objektnummer: 3063-1**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2640 Gloggnitz
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

REMAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6  
2700 Wiener Neustadt

T 02622 320 81  
H +43 660 155 95 48









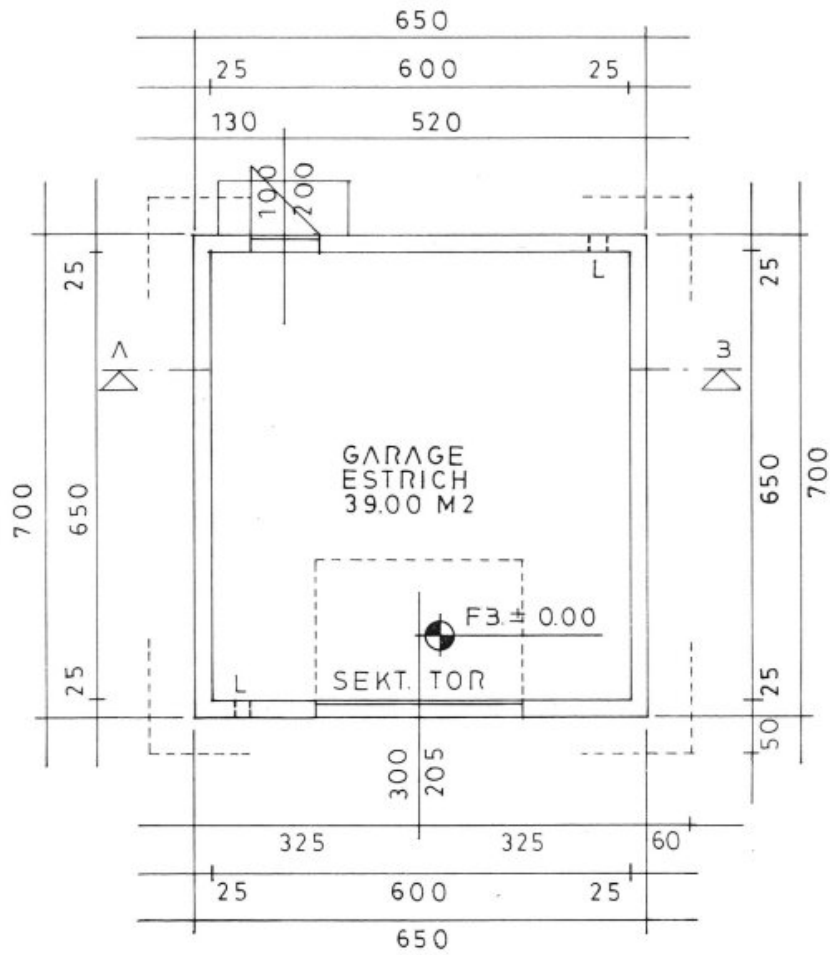








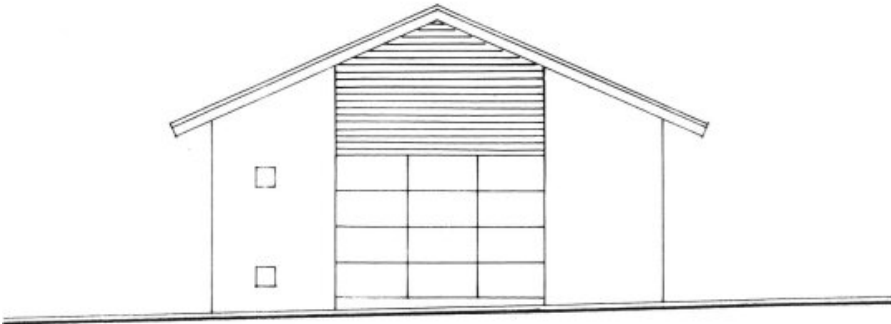
ERDGESCHOSS



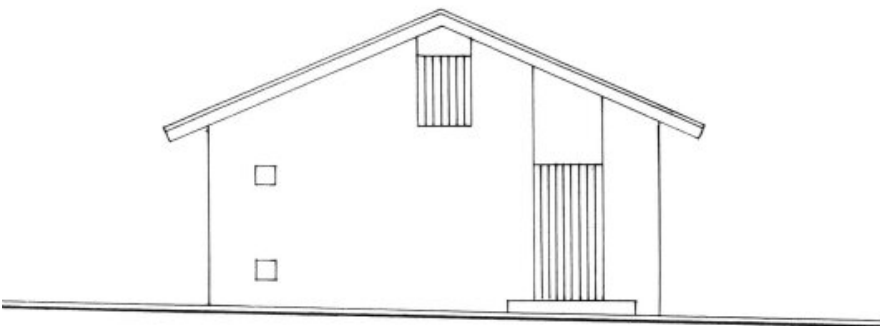
SCHNITT A-3



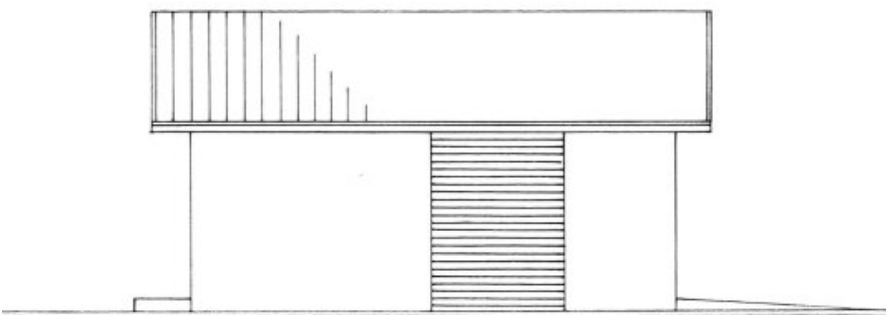
SW-ANSICHT



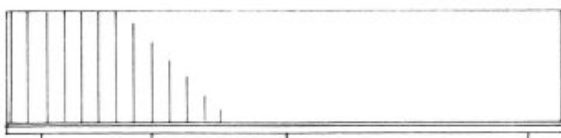
NO-ANSICHT



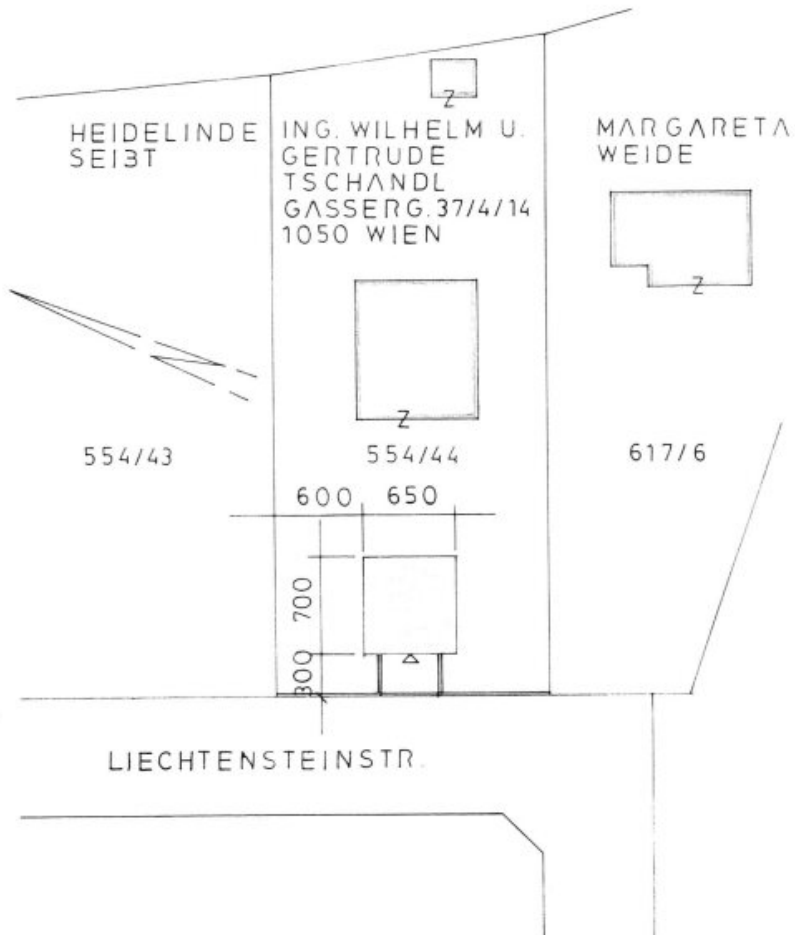
NW-ANSICHT



SO-ANSICHT



LAGEPLAN M. 1:500

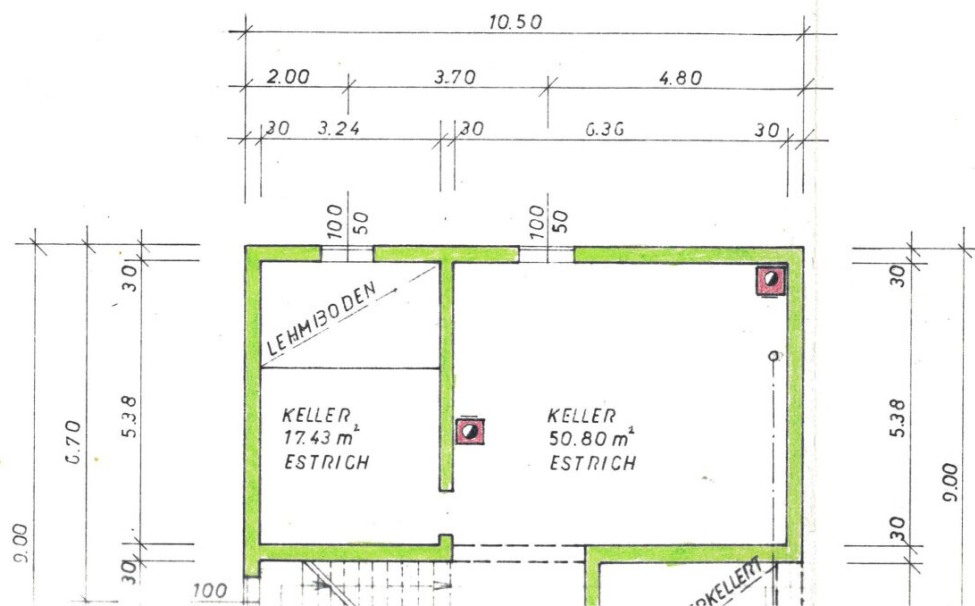


LEGENDE

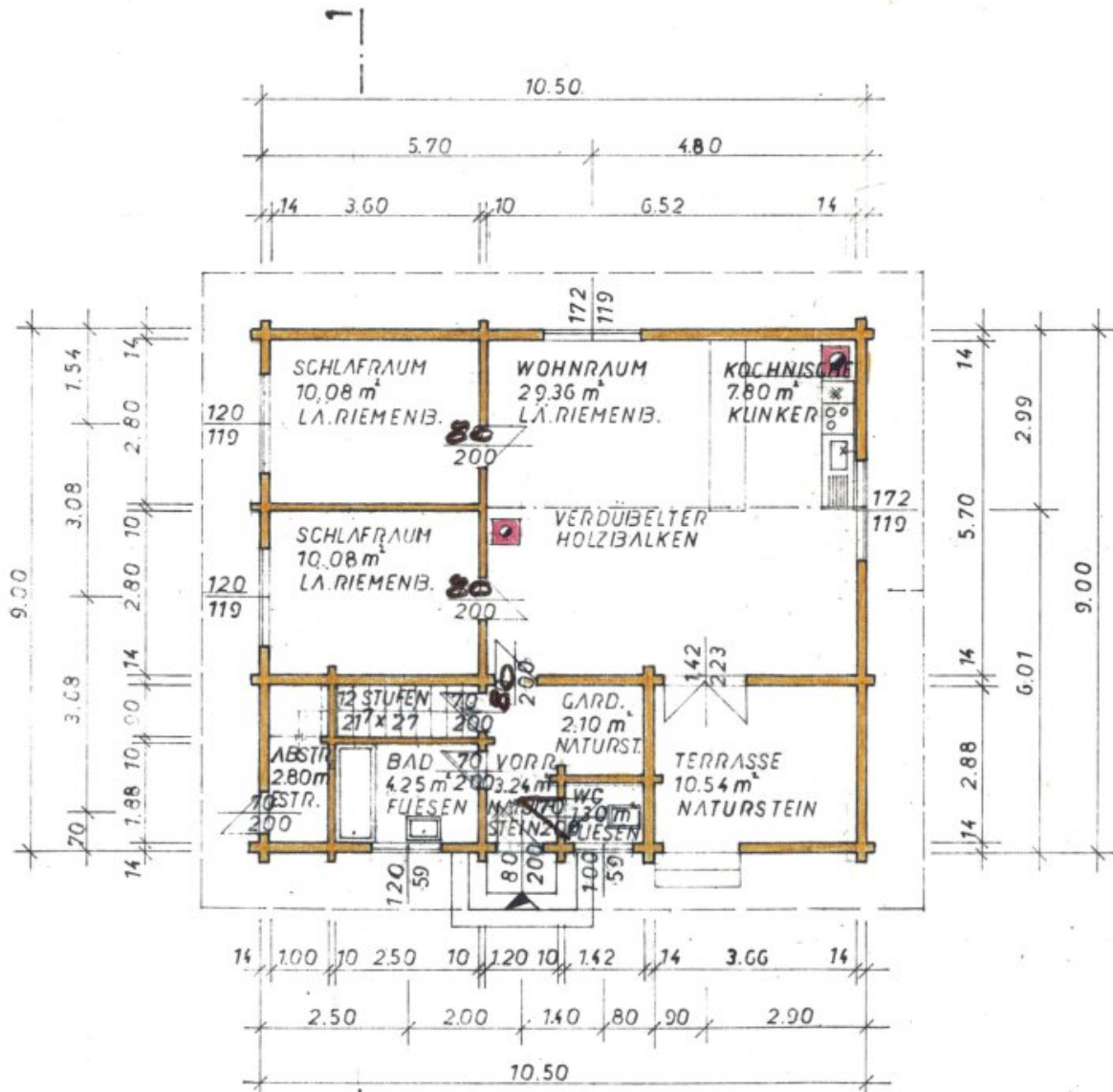
-  BETON U. BETONHOHLBLOCKZIEGELMAUERWERK
-  STAHLBETON
-  HOLZ

LAGEPLAN

# KELLERGEHOSS



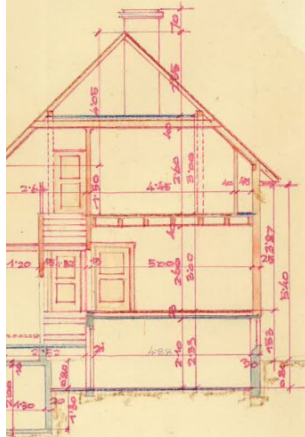
ERDGESCHOSS



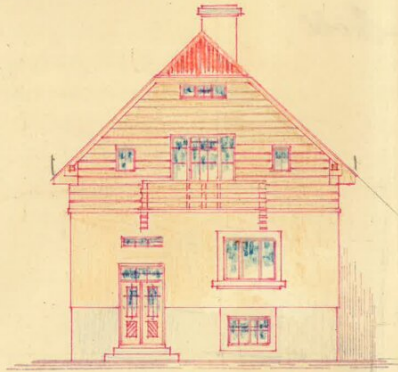


Plan über den Umbau des Nebengebäudes zu einem Wohnhause  
 für Herrn Johann Klabusch, jg.  
 in Gloggnitz, Kugelbachergasse Nr. 6

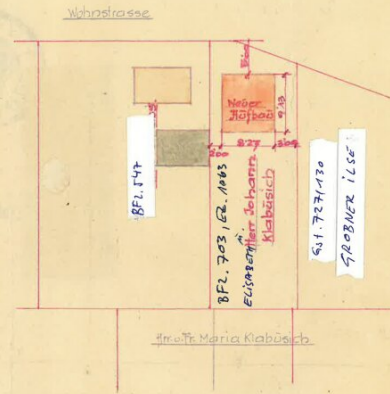
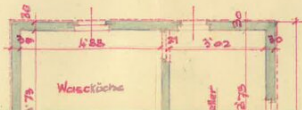
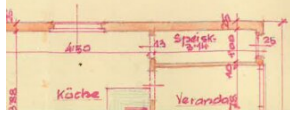
Fünther  
 Architekt  
 Wien 1180



Querschnitt: ab



Sicht gegen den Garten



Lageplan, Masstab 1:500

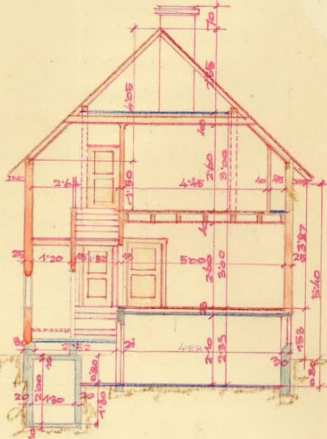
*Urkunde:* Wir sind mit dem Unterschriften unserer Herrn Klabusch  
 vollständig einverstanden und erlauben, daß dieser Bau  
**Bauamt der Stadt Gloggnitz** vorläufig auf unserem Grundstück 724/103 & 2-873 gestattet  
 werden darf, bis die vorstehende Grundskizze fertig ist  
 die Grundskizze ist  
 Gloggnitz, 5. Mai 1912: Johann Maria Klabusch



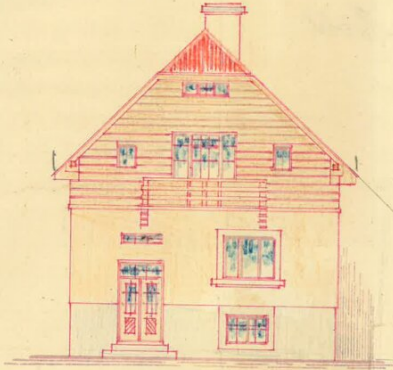
Plan über den Umbau des Nebengebäudes zu einem Wohnhause

Josef Günther  
Bau-Unternehmung  
Gloggnitz, Wienstraße 47

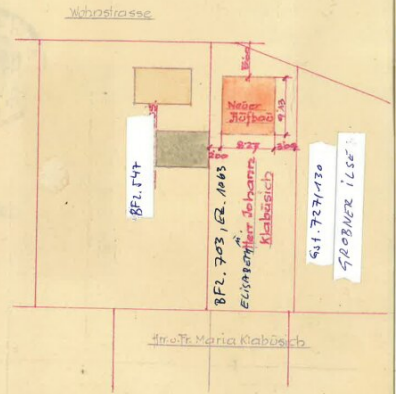
für Herrn Johann Klabusch, jün.  
in Gloggnitz, Kachelbachergasse Nr. 6



Querschnitt: ab

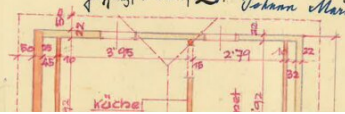
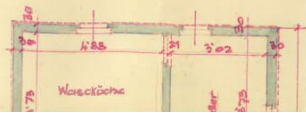
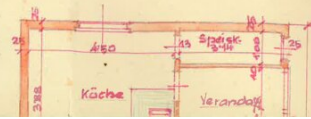


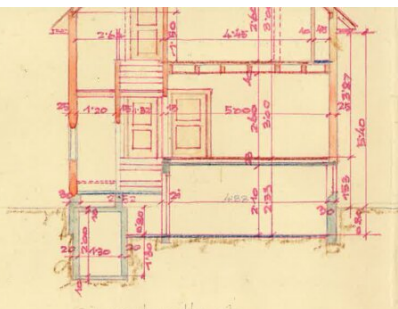
Ansicht gegen den Garten



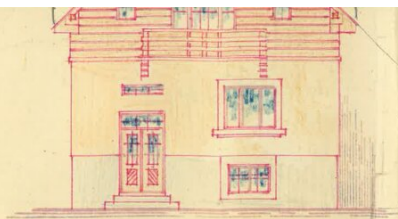
Lageplan, Masstab=1:500

*Urkünfte:* Für diese mit diesem Bauverfahren im Herrn Johann Klabusch, jün. vollständig untersuchen und erklären, da vorläufig als unrenn Grundstück 724/18 & 2 & 3 unter Nr. 6, bei der vorstehende Grundstück bei subtr. ist. Die Grundstücke  
Gloggnitz, 5. Mai 1952. Johann Mann





Querschnitt: ab



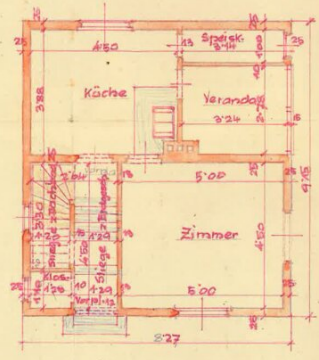
Sicht gegen den Garten

8Fz. 14  
**RE/MAX** exclusive  
 8Fz. 703 15  
 Eisenwurmler  
 Klatsch  
 911 727

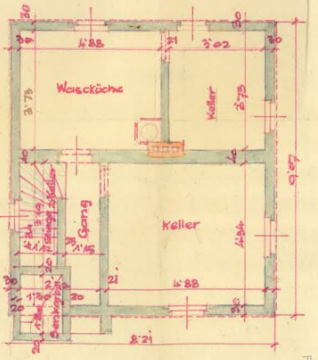
fr. Fr. Maria Klatsch

Lageplan, Masstab 1:500

*Wärmung:* Die Fundamente dieses Hauses haben vollkommene Einwirkung mit vorzüglicher mauer Grundrisse nicht sind, bis die vordringende selbst ist.  
**Bauamt** der Stadt Gloggnitz  
 Gloggnitz, 5. Mai 1952. Johann v.

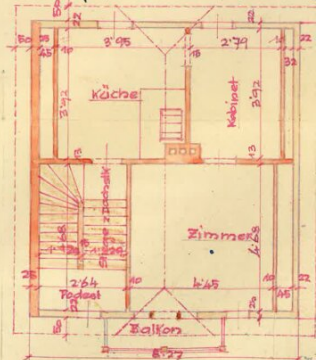


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Keller

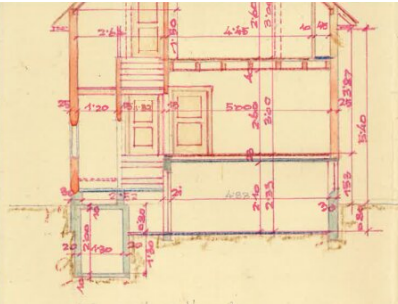
Masstab 1:100



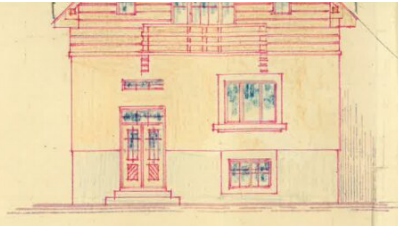
Grundriss Dachstock

Der Bauherr:  
**Josef Günther**  
 Gloggnitz

Trüm  
 Gloggnitz



Querschnitt ab



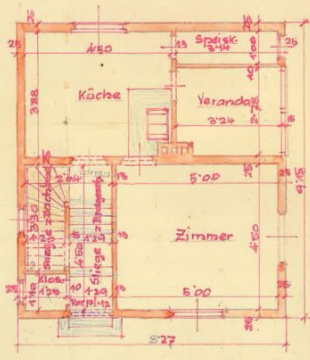
Ansicht gegen den Garten

852.14  
 8F2. 703, 62. 100  
 Elimmerer, Johann  
 Klub  
 851.7  
 703.1  
**RE/MAX**  
 Exclusive

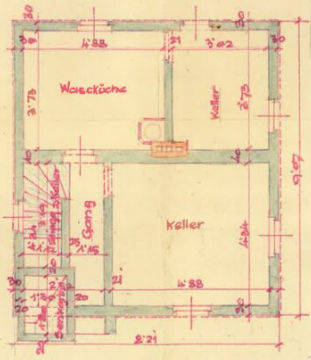
fr. Maria Klabusch

Lageplan, Maßstab 1:300

Urkündigung: Wir sind mit diesem Untersuchen im Sinne der  
 Vollständigkeit einverstanden und erklären, da  
 vorläufige 22. im von Grundstück 727/18 8 2-2  
 nicht ist, bis die entsprechende Grundstücke im  
 unter ist. Die Grundstücke  
 Glognitz, 5. Mai 1922. Johann Maria Kl



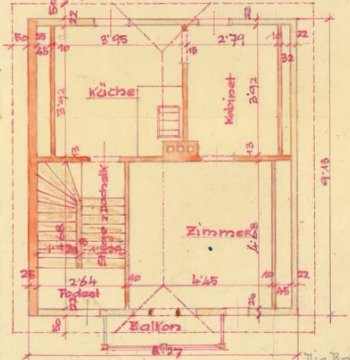
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Keller

Maßstab 1:100

Der Bauführer  
**Josef Günther**  
 1922



Grundriss Dachstock

Die Häubler  
 Junior Kl  
 Johann  
 Glognitz im M

# 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	€ 249 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 24 900,00
Kreditbetrag	€ 219 120,00	Eigenmittel	€ 54 780,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 20 Jahre Fix	3,45%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 939,73</b>		
Gesamtbelastung *)	€ 394 687,88		

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



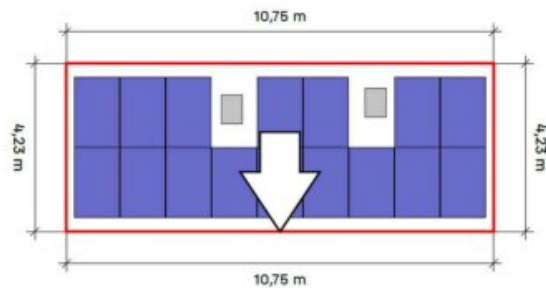
Energieunabhängigkeit für Weißenbachstraße 5,2640 Gloggnitz in 6 bis 8 Wochen fix fertig

## 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	TWMBI-48HD6x6 1.782x1.134x30 mm 4x5 Wp	6,00 m	16	732 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

**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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gloggnitz – einem charmanten Einfamilienhaus, das Ihnen nicht nur Raum zum Leben, sondern auch ein Gefühl von Geborgenheit und Freiheit bietet.

Mit einem attraktiven Kaufpreis von nur 249.000,00 € haben Sie die Möglichkeit, in ein eigenständiges Heim zu investieren!

Die Lage des Hauses in Gloggnitz bietet nicht nur eine ruhige Wohnatmosphäre, sondern ist auch hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Ein Bus und der Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen. Für Familien ist die Nähe zu Schulen ein weiterer Pluspunkt, der dieses Zuhause besonders attraktiv macht.

Dieses Einfamilienhaus in Gloggnitz ist der ideale Ort, um Ihre Träume von einem Eigenheim zu verwirklichen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

### **Aufteilung:**

#### EG

- Eingang
- WC
- Essraum
- Küche
- 2 Zimmer
- Badezimmer

#### OG

- WC
- Küche
- 2 Zimmer

**Ausstattung:**

- Garage
- Balkon
- Terrasse
- Ölzentralheizung
- Außenrollos
- Kamin

**Kaufpreis: € 249.000,--**

**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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap