

# Charmantes Bauernhaus in Schwarzenbach – Ihr neues Zuhause mit Garten und Kamin!



**Objektnummer: 3095-1**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2803 Schwarzenbach
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	160,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	55,83 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,06
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>USt.:</b>	7,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

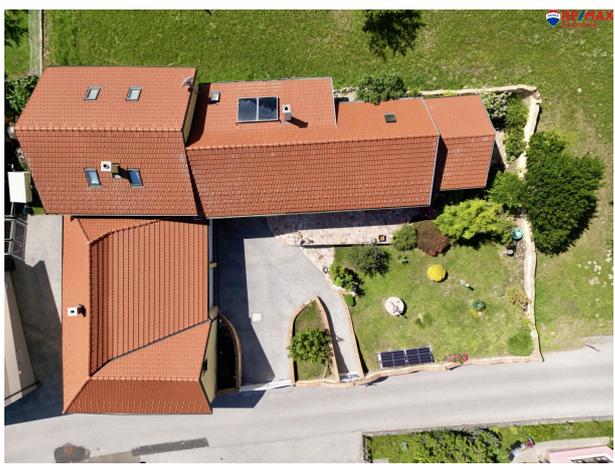
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

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















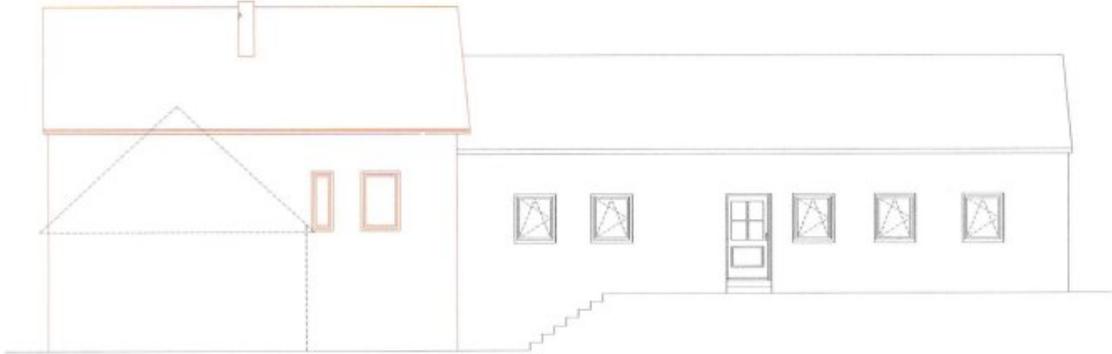




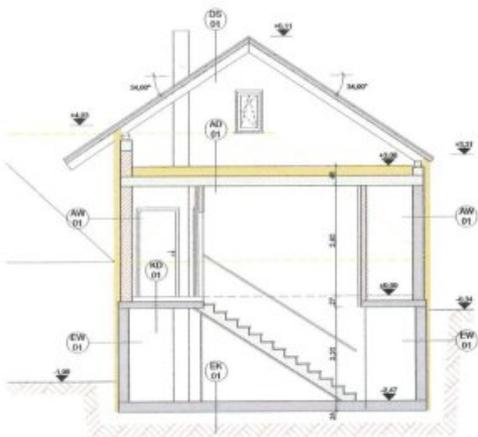




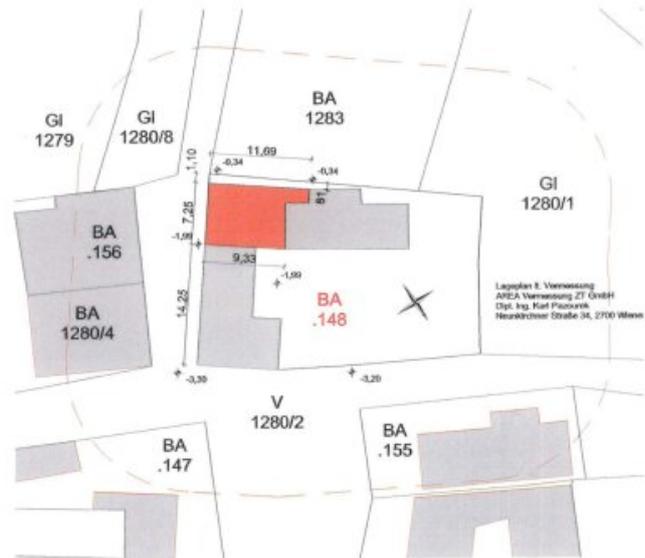




Nordostansicht

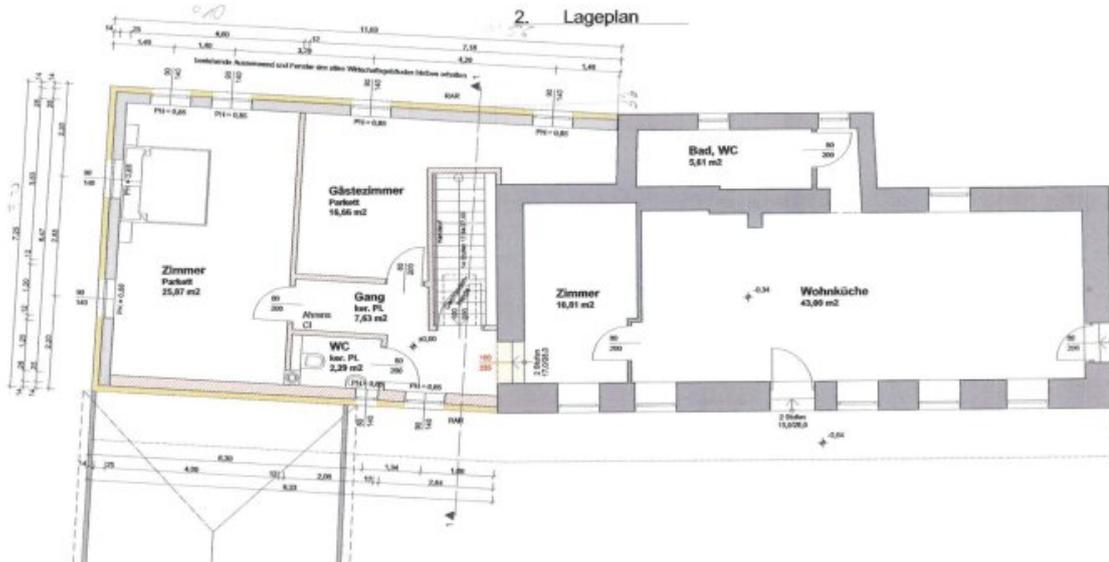


Schnitt 1-1



Lageplan 1: Vermessung  
ANSA Vermessung ZF GmbH  
Dipl. Ing. Karl Pöschel  
Neukirchner Straße 34, 2700 Wilmers

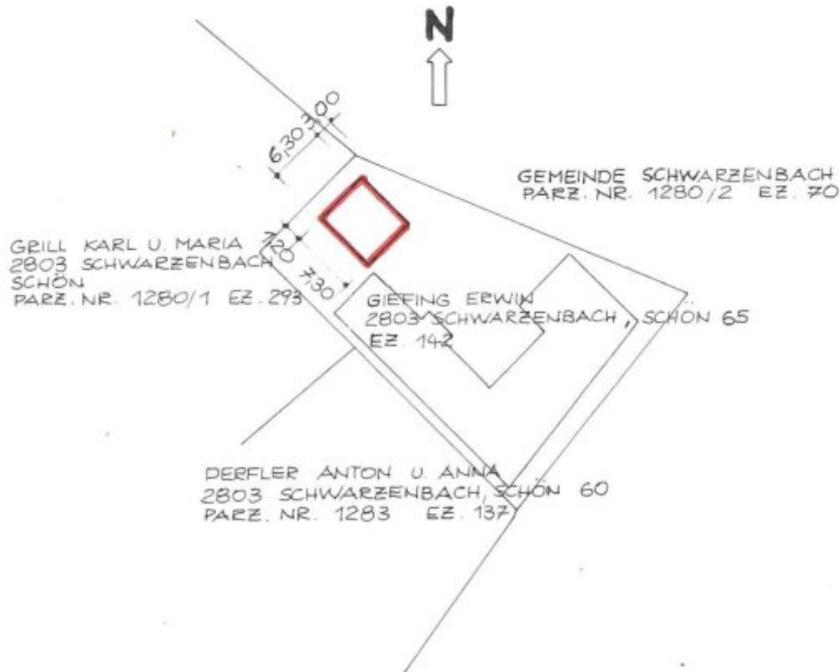
2. Lageplan



Erdgeschoss

**LAGEPLAN**

M. : 1:500



**LEGENDE :**  
 BETON  
 HOLZ

**E I N R E I C H P L A N**

FÜR DEN NEUBAU EINES HOLZSCHUPPENS FÜR HR. GIEFING ERWIN WOHNHAFT IN 2803 SCHWARZENBACH, SCHÖN 65, PARZ. NR. 148, EZ. 142

BAULEITUNG: *[Signature]*

~~BAUVERHANDLUNG~~

**HAUPTBEREITER**  
**ING. THOMAS KLAUSER**  
 Planung - Entwurf - Einreichung  
 Bauleitung - stat. Berechnungen  
 2620 Natschbach/Lolpersbach  
 Siegf. - Ludwig - Siedlung 1/2/1  
 030 21111 09237 3388

GRUNDEIGENTÜMER U. BAUWERBER: *Giefing Erwin*

Marktgem. Schwarzenbach **HIERAUF BEZIEHT SICH**

BAUBEHÖRDE:

Bez. Wr. Neustadt  
 Postl. 2803

**DIE BAUVERHANDLUNG**

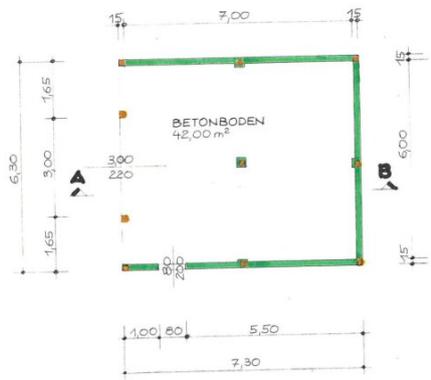
Baubehördlich genehmigt



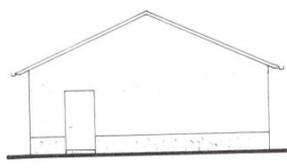
VOM **18. Jan. 1982**

DER RITZGEDRUCKTE

GRUNDRISS M. 1: 100



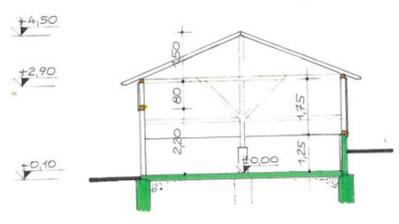
N-O ANSICHT



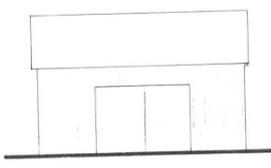
S-W ANSICHT



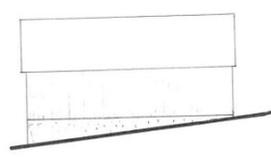
SCHNITT A-B M. 1: 100

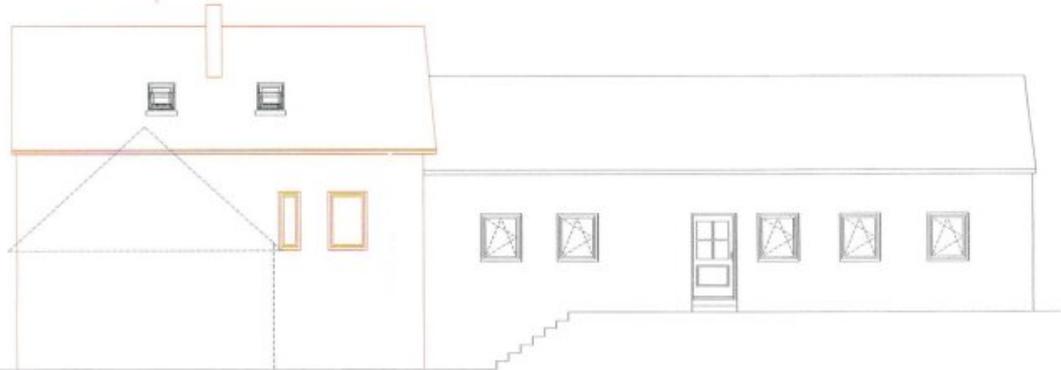


S-O ANSICHT

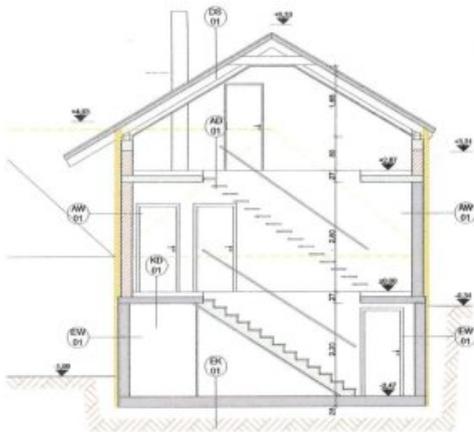


N-W ANSICHT





Nordostansicht

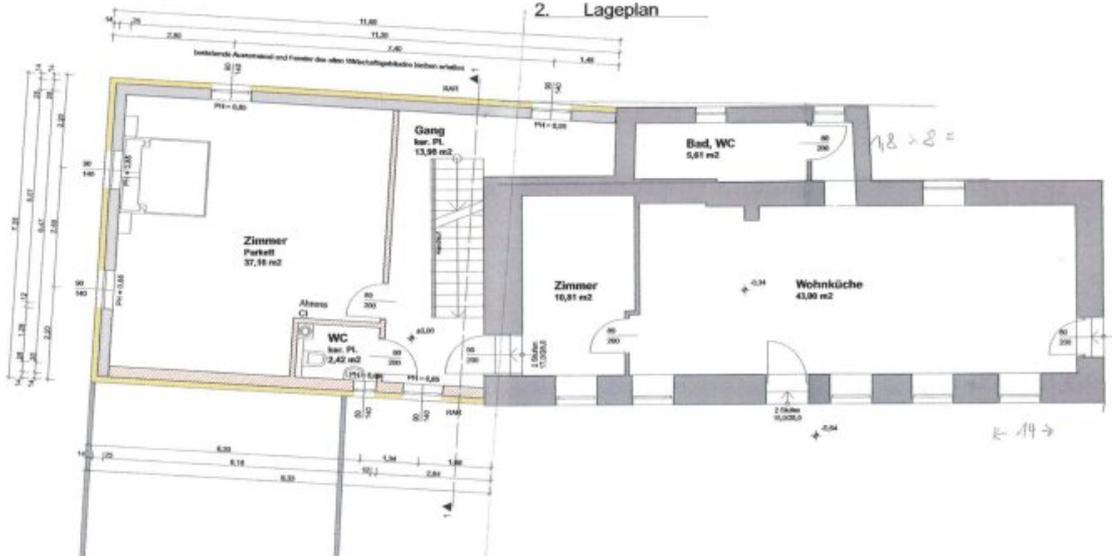


Schnitt 1-1



Lageplan 8. Vermessung  
AREA Vermessung ZT Gb  
Obj.-No. Karl Placinek  
Neuaußenhofer Straße 34, 1

2. Lageplan



Erdgeschoss





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

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 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



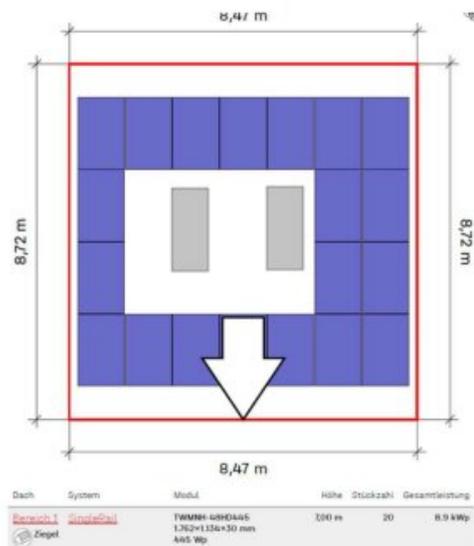
Energieunabhängigkeit für Schön 65, 2803 Schwarznbach in 6 bis 8 Wochen fix fertig

## 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 28.06.025

- 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

## Widmung Bauland Agrar (BA)!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2803 Schwarzenbach, einer idyllischen Gemeinde in Niederösterreich! Dieses charmante Bauernhaus bietet Ihnen nicht nur ein liebevoll gestaltetes Wohnambiente, sondern auch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die Ihr Herz höher schlagen lassen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 160,74 m<sup>2</sup> entfaltet sich hier ein Raum für Ihre Träume. Die vier lichtdurchfluteten Zimmer bieten Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob gemütliche Abende im Wohnzimmer am Kaminofen, ein kreativer Rückzugsort oder ein Homeoffice – hier finden Sie den perfekten Raum für jede Lebenssituation.

Der Garten ist eine wahre Oase der Ruhe und lädt ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Genießen Sie entspannte Stunden auf der Terrasse mit Blick ins Grüne, wo Sie die Natur hautnah erleben können.

Die Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch für zusätzlichen Stauraum. So bleibt Ihr Zuhause stets aufgeräumt und ordentlich.

Die Lage in Schwarzenbach überzeugt durch ihre ruhige und grüne Umgebung. Hier können Sie die Vorzüge der ländlichen Idylle genießen und gleichzeitig die Annehmlichkeiten der nahegelegenen Städte nutzen. Ob für Spaziergänge in der Natur oder Ausflüge in die Umgebung – die Lage ist ideal für Naturliebhaber und Familien.

Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot. Ihr neues Zuhause in Schwarzenbach wartet bereits auf Sie!

## Ausstattung:

- Zentralheizung (Holz)
- Kamin
- Whirlpool
- Einbauküche
- Badezimmer inkl. WC und Dusche
- Gäste WC

- Terrasse
- innenliegender Sonnenschutz
- Solaranlage
- Erdkeller

**Aufteilung:**

EG:

- Wohnzimmer
- Badezimmer
- Küche
- Vorzimmer
- Abstellraum
- Schlafzimmer

OG:

- 2 Zimmer

KG:

- Vorraum
- Kellerraum
- Heizraum
- Holzlager

Nebengebäude/Garage:

- Garage
- Stall

- Atelier

**Kaufpreis: € 369.000,--**

**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 <4.500m

Apotheke <8.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <4.500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap