

**Bergzauber – Einfamilienhaus mit 158 m² Wfl. & 5.104 m²
Grund in Puchberg am Schneeberg!**



Objektnummer: 3096

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2734 Puchberg am Schneeberg
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	158,10 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	50,86 m ²
Heizwärmebedarf:	G 259,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 2,78
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	99,63 €
Provisionsangabe:	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



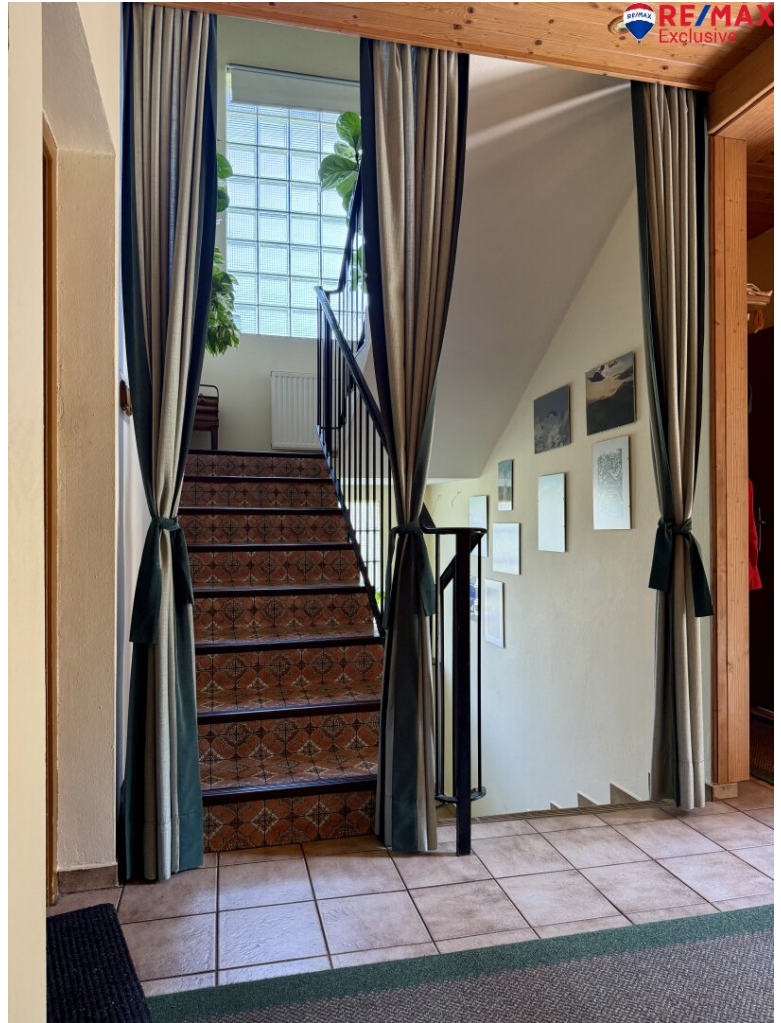
Florian Skalnik, BSc MBA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6
2700 Wiener Neustadt







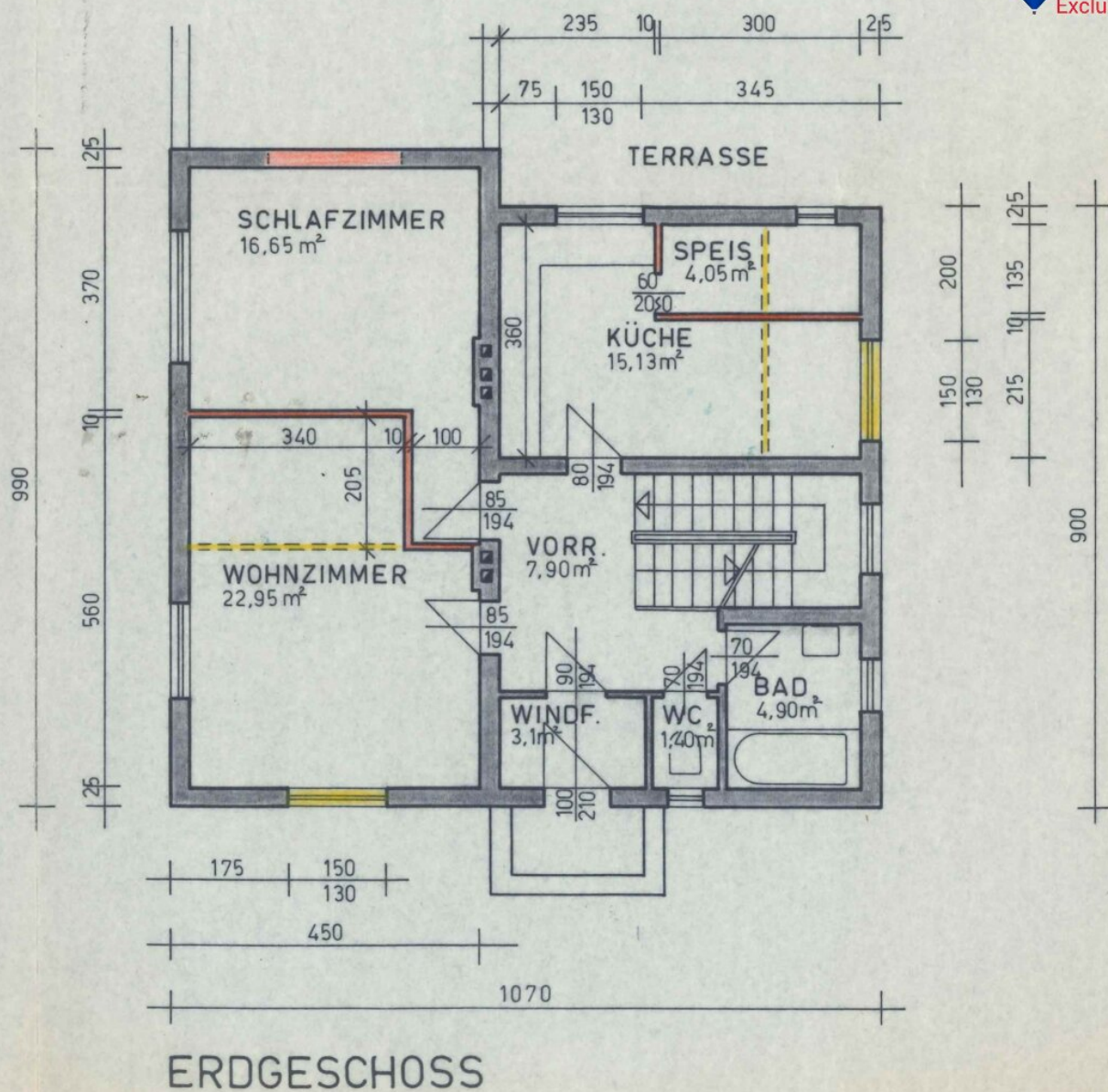




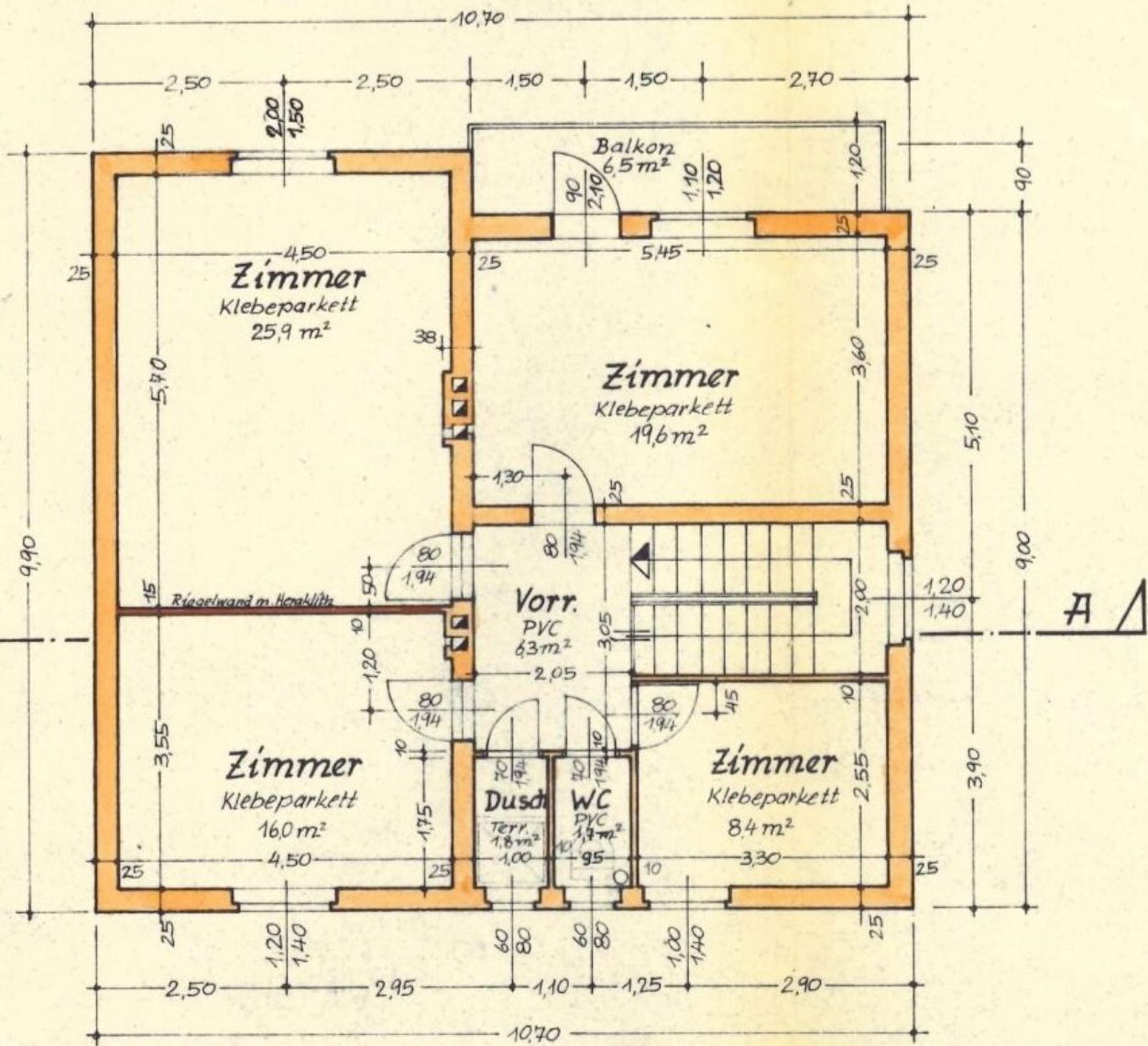


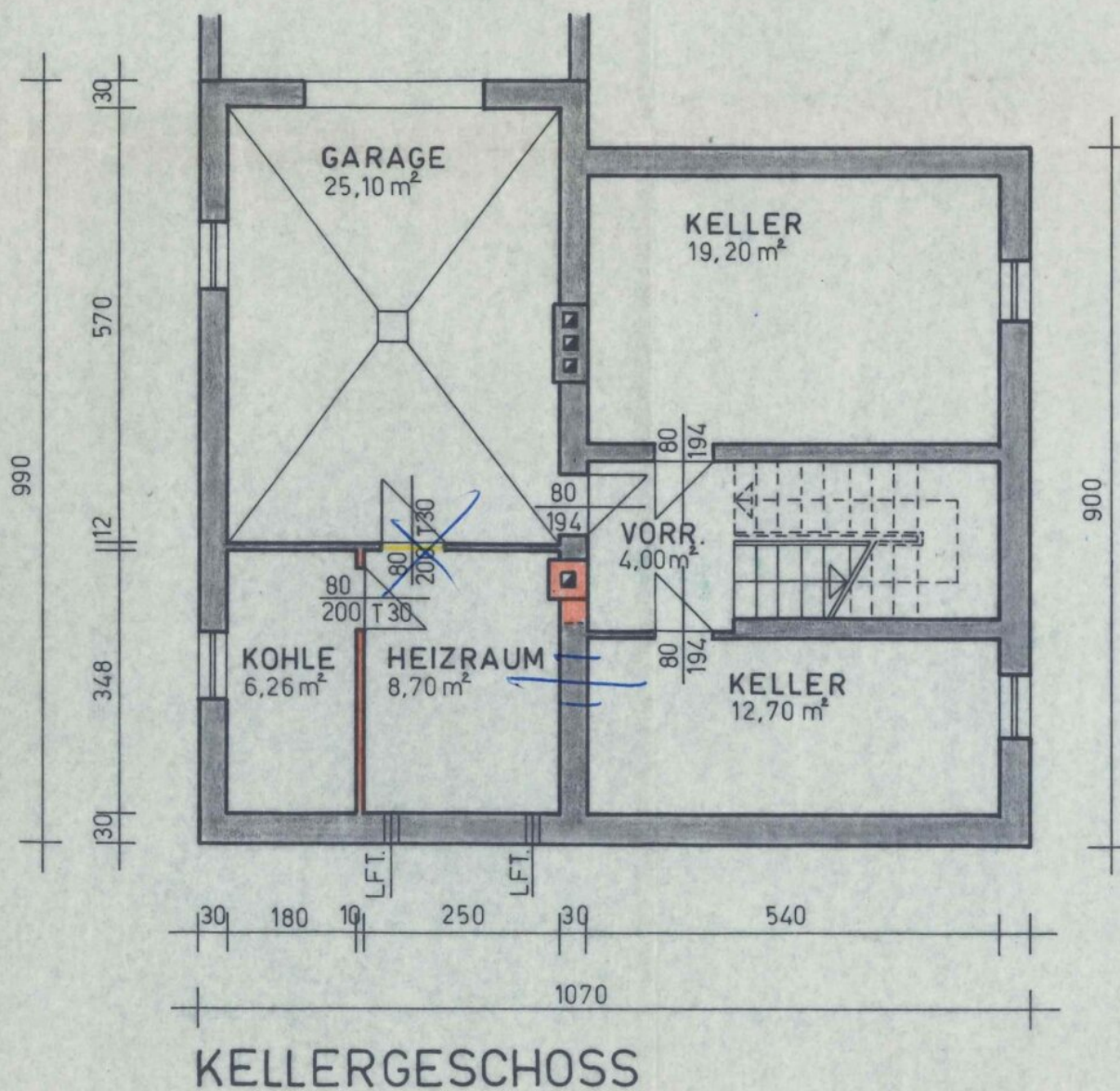


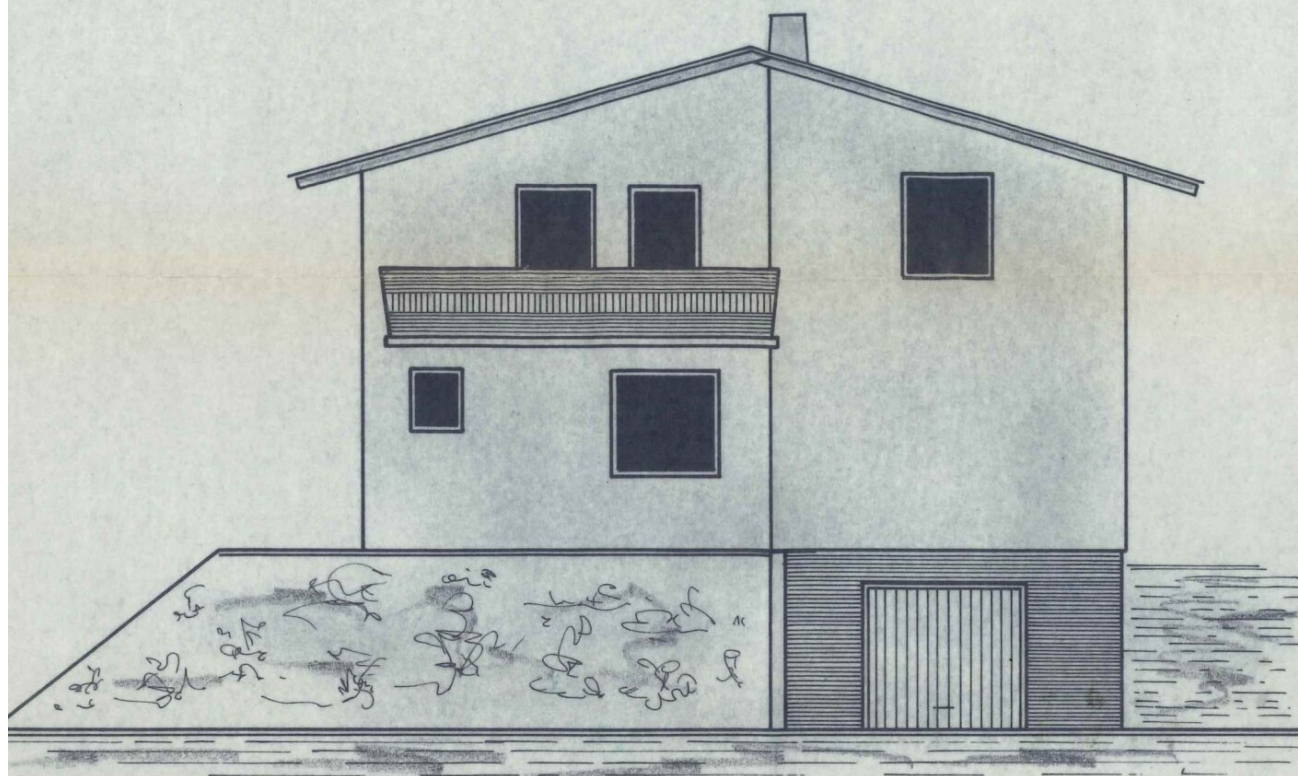




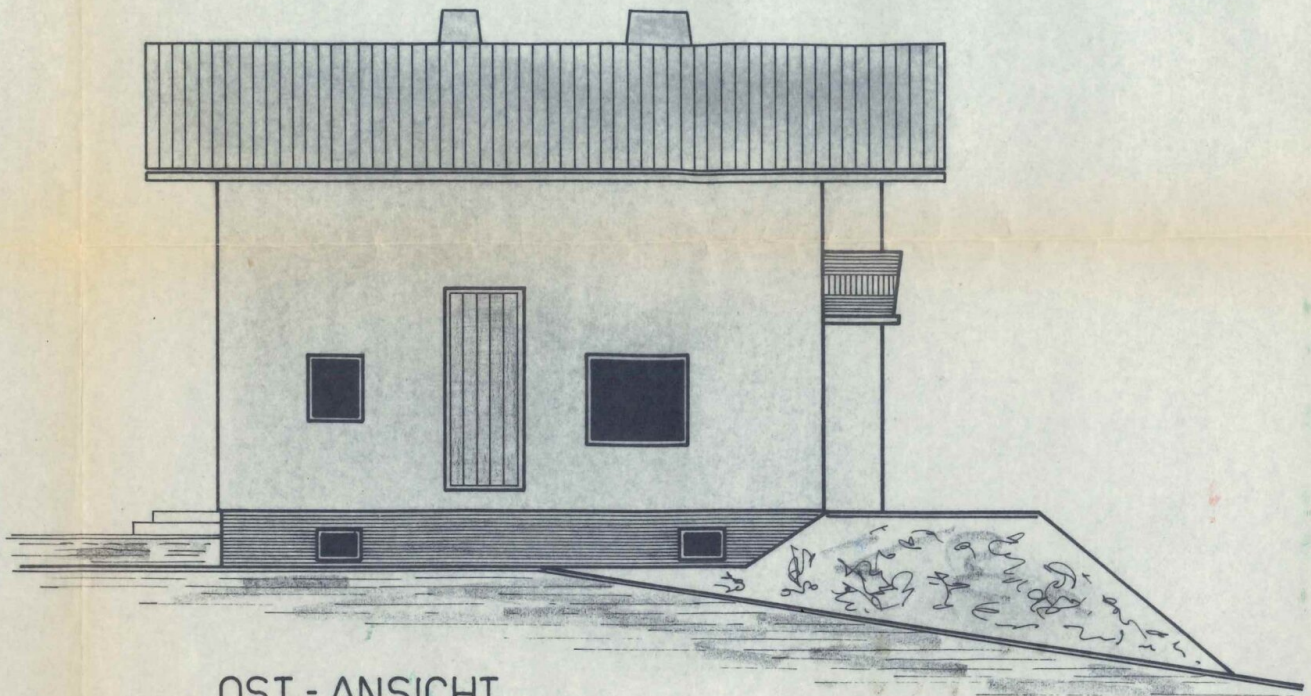
Obergeschoß:



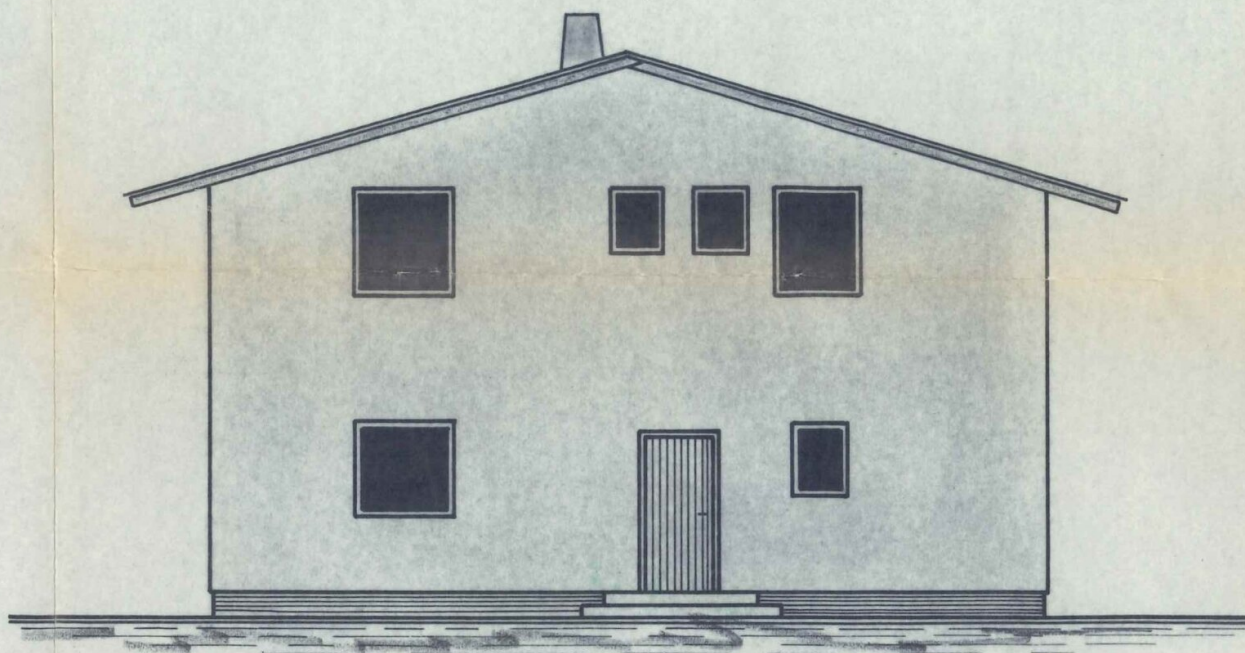




NORD - ANSICHT



OST - ANSICHT



SÜD - ANSICHT



realfinanz
Immobilienfinanzierung

**bis zu
40 Jahre
Laufzeit**

Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

👍 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

👍 Kurzfristige Entscheidungen möglich

👍 Jederzeit & Österreichweit

👍 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 449.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 44.900,00
Kreditbetrag	€ 395.120,00	Eigenmittel	€ 98.780,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 10 Jahre Fix ab	3,05%
beispielhafte Rate	€ 1.600,59		
Gesamtbelastung *)	€ 672.248,67		

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 BS folgt im Zuge der Angebotstellung eines Kreditinstitutes.

*) Die Finanzierungsnegengebühren, 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

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes **Einfamilienhaus aus dem Jahr 1967** mit einer **Wohnfläche** von rund **158 m²**, eingebettet auf einem großzügigen **Grundstück** von insgesamt **5.104 m²**. Davon sind ca. **935 m² als Bauland** gewidmet, während die restlichen ca. **4.169 m² Grünland** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Das Haus verfügt über **4 Zimmer, 2 Bäder und 2 separate WCs** und bietet damit ausreichend Platz für Familien oder Paare mit viel Raumbedarf. Im Obergeschoss steht zusätzlich ein ca. **8,4 m² großer Raum** zur Verfügung, der flexibel als Gästezimmer, Büro oder Abstellraum genutzt werden kann.

Highlights des Objekts:

- Wohnfläche: ca. 158,10 m²
- Keller: ca. 50,86 m²
- Garage: ca. 25,10 m²
- Balkon (6,5 m²) mit traumhaftem Blick auf den Himberg
- Terrasse (10,26 m²) für entspannte Stunden im Freien
- sonniger Garten mit überdachtem Sitzbereich und Kamin
- 4 Zimmer + zusätzlicher Raum im OG
- 2 Bäder, 2 separate WCs

Ausstattung & Sanierungen:

- 2017: Dachsanierung

- 2008: Umstellung auf Pelletsheizung inkl. 300-Liter-Warmwasserspeicher
- 1993: Austausch der Fenster durch Kunststoff-Isolierglasfenster (k-Wert 1,3)
- gepflegter Zustand mit laufend durchgeführten Instandhaltungen

Das Objekt vereint Wohnkomfort mit viel Freiraum und einer herrlichen Aussichtslage. Das großzügige Grundstück mit Bauland- und Grünlandanteil bietet sowohl Platz für Gartengestaltung, als auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Kaufpreis: € 449.000,--

Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung jederzeit möglich.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap