

Zwei Wohneinheiten plus Nebengebäude im Ortskern von Wöllersdorf!



Objektnummer: 2941-2

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2752 Wöllersdorf
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	137,14 m²
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	136,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 221,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

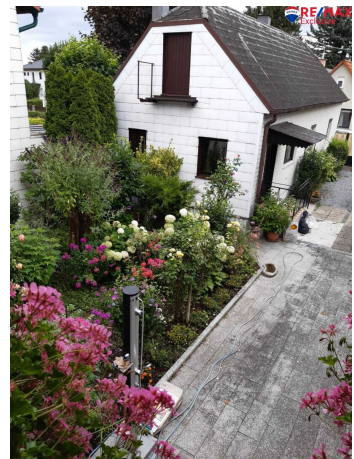
10.080,00 € inkl. 20% USt.

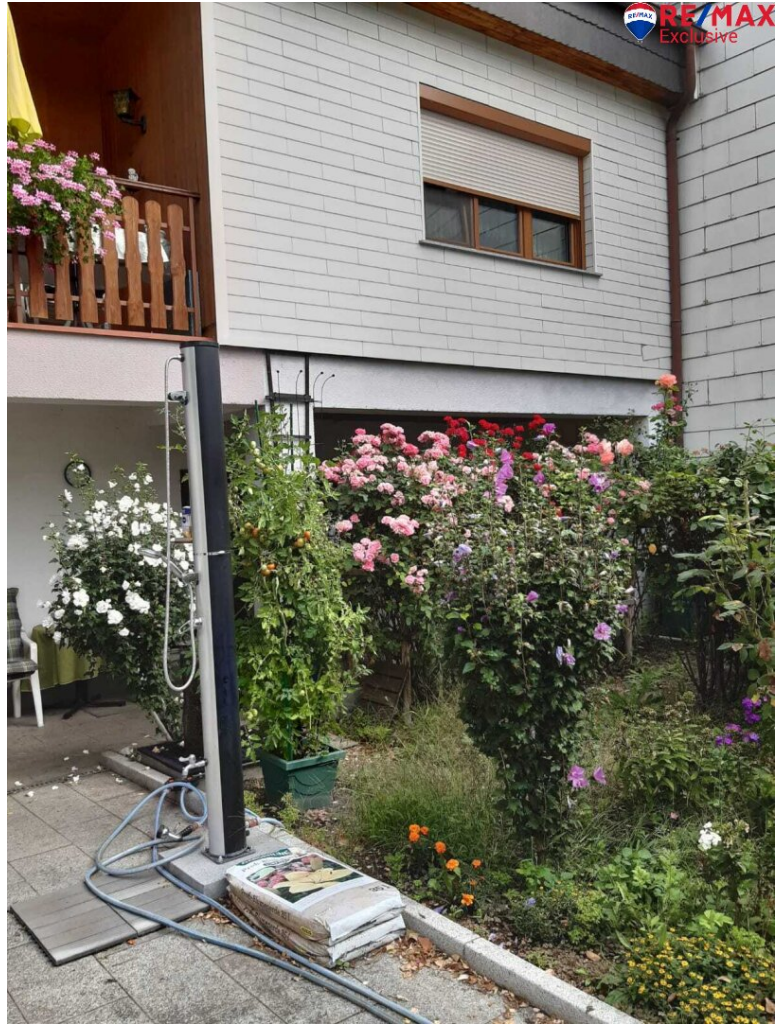
Ihr Ansprechpartner



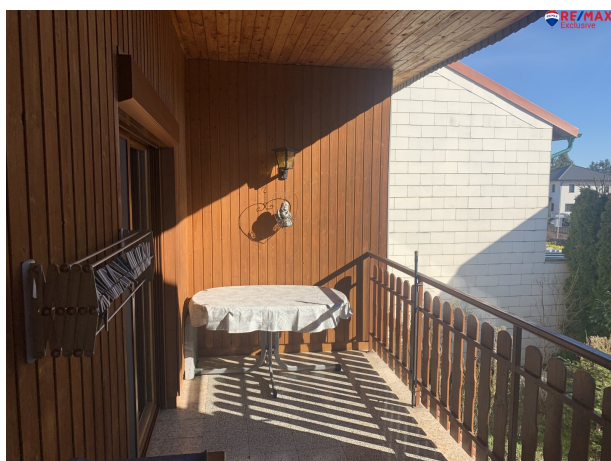
Clemens Sinabell, MA

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









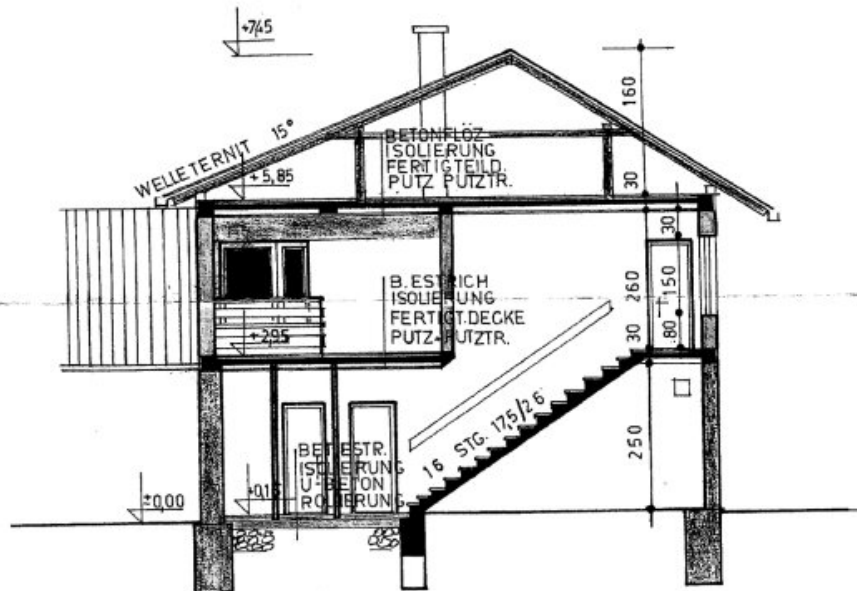




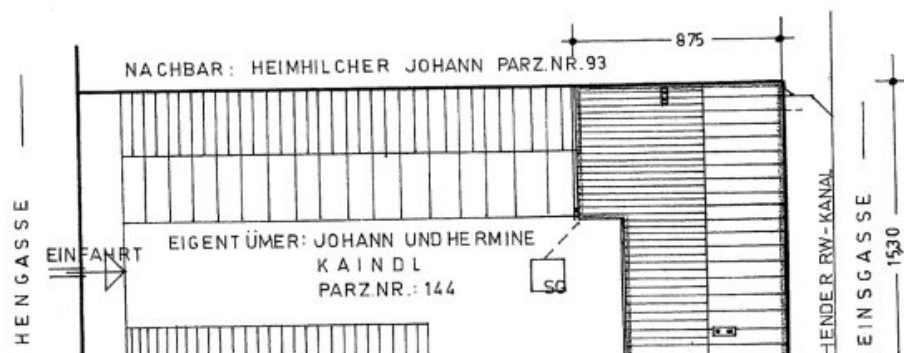


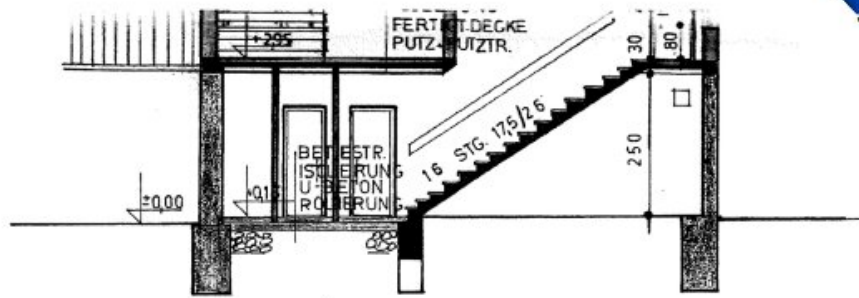




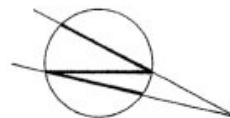
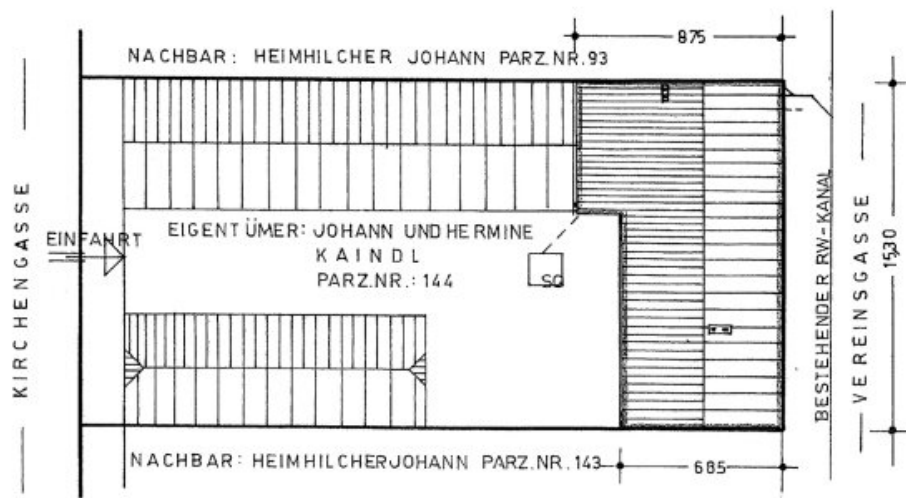


SCHNITT 1-1

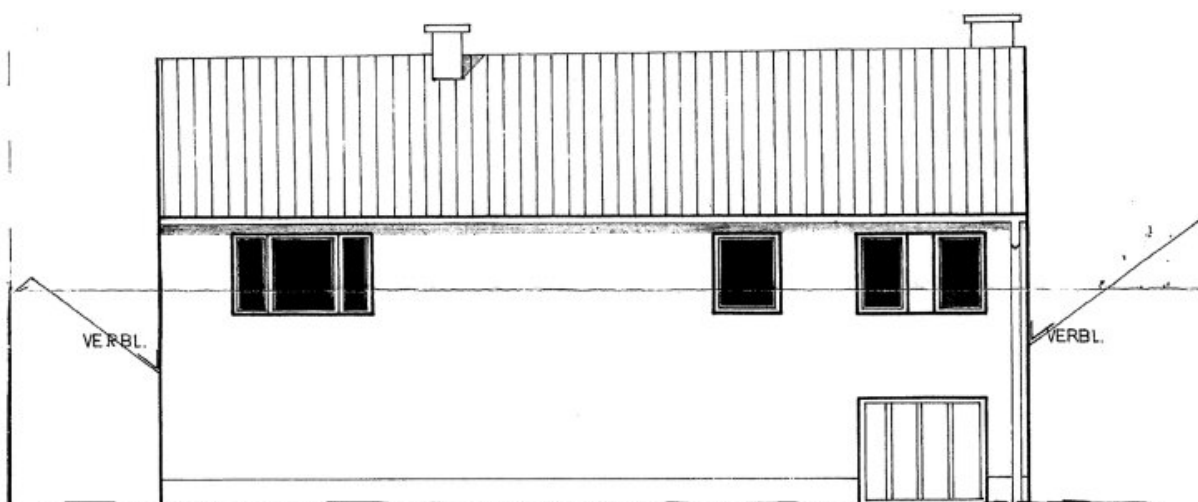




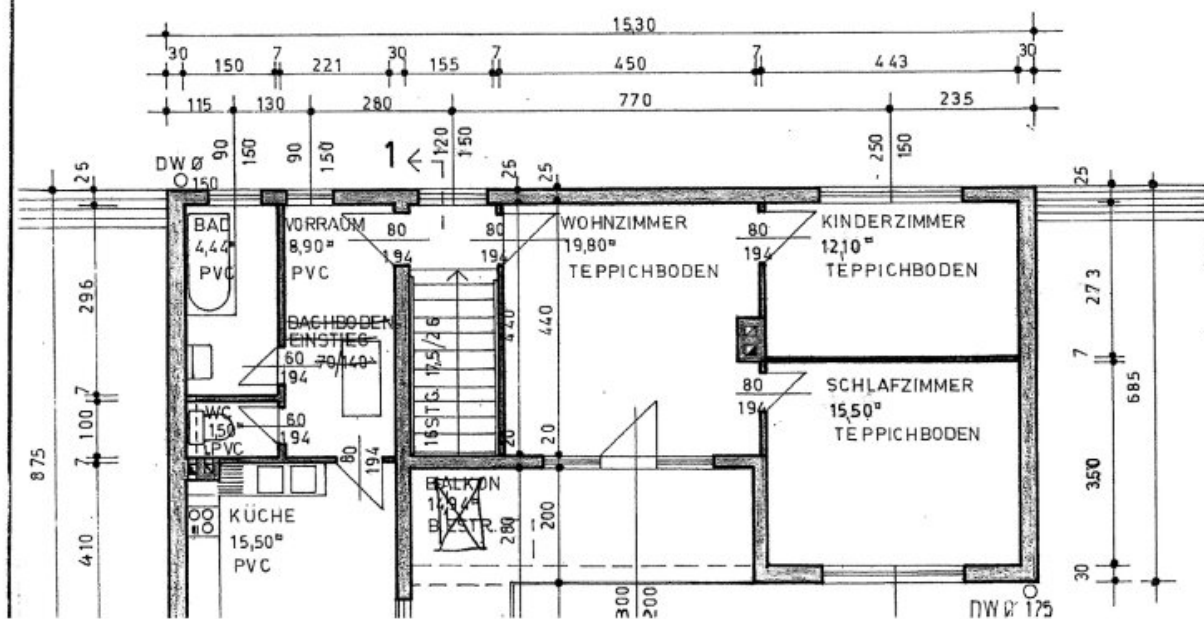
SCHNITT 1-1

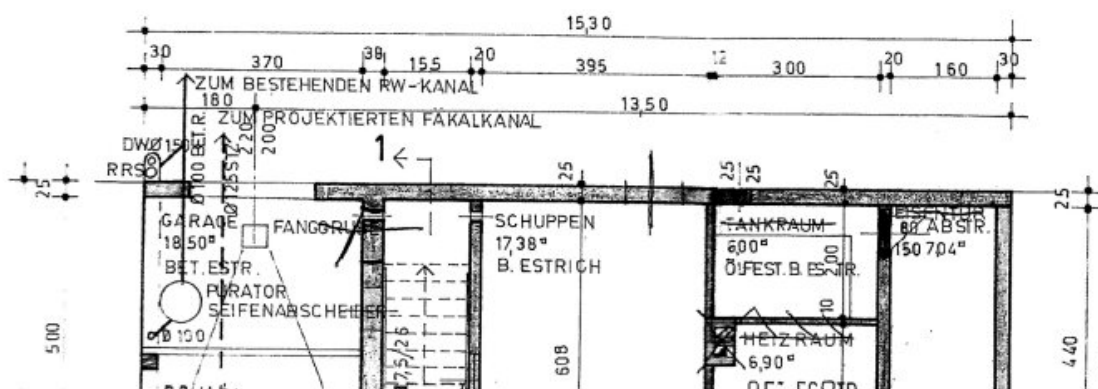


LAGEPLAN M 1:250



STRASSENANSICHT (NORD)





[illegible]

OBERGESCHOSS

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 08-19-2006 BY 60322 UCBAW

Auswechslungsplan im Sinne
der Verhandlungsschrift vom
28.2.1964.

Wöllersdorf, am 18.3.1964

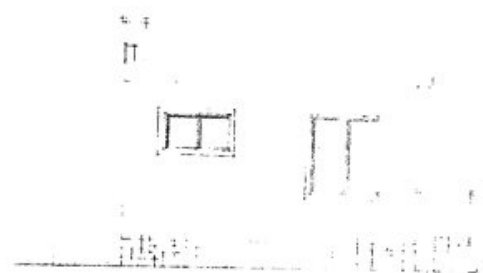
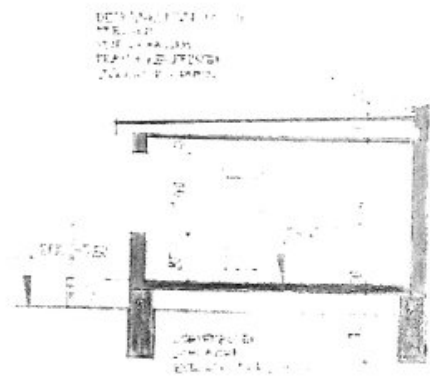
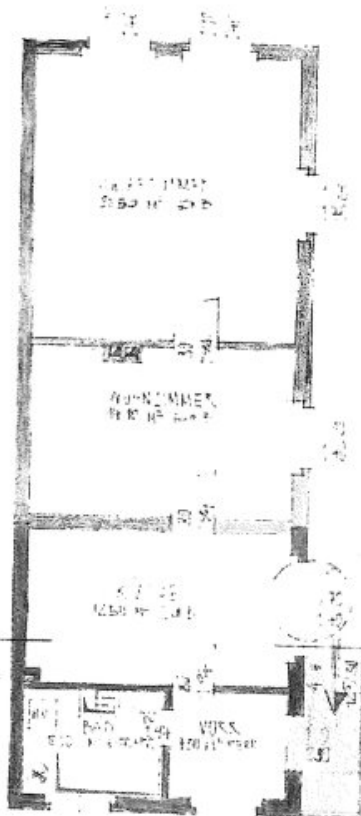
Der Bürgermeister:

möllet

Wollesch

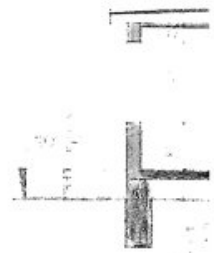
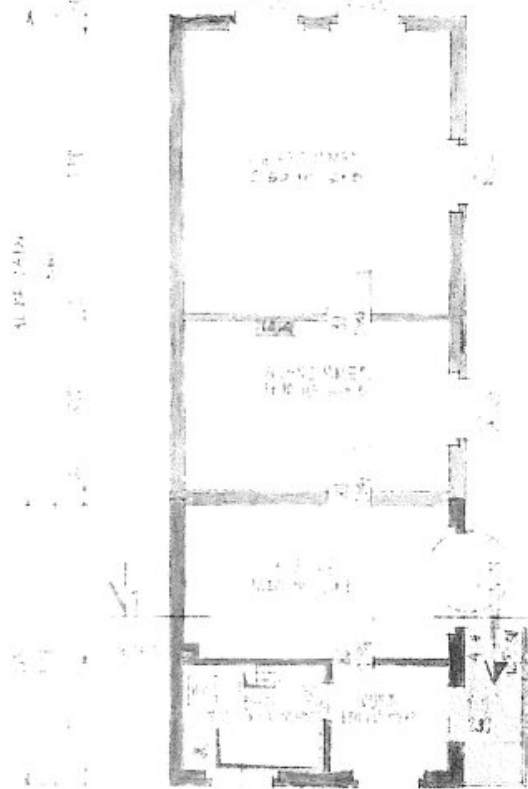
BAUUNTERNEHMUNG
STEFAN MÖLLER
PIESTING, I.O.
WOLLERSDORFERSTRASSE 2
TEL. 02635 / 244

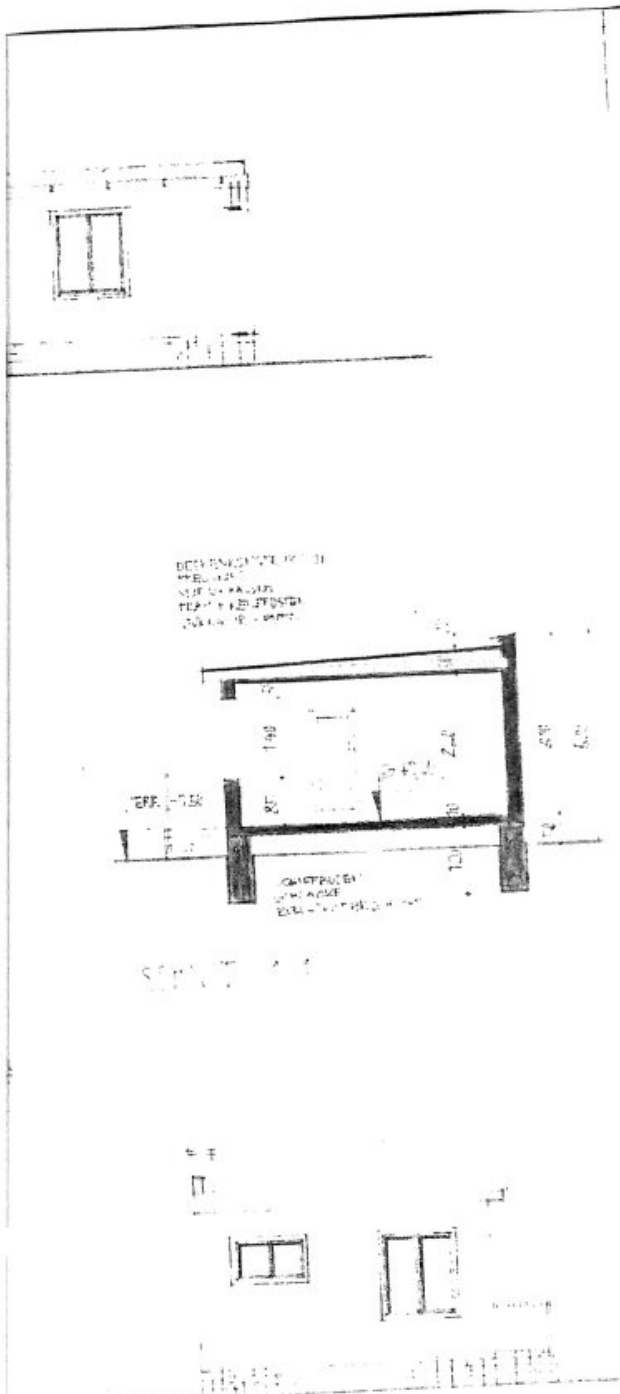
HEP. PERF. 1971 3 413



12'0" x 12'0"
10'0" x 10'0"
12'0" x 12'0"
10'0" x 10'0"
12'0" x 12'0"
10'0" x 10'0"
12'0" x 12'0"
10'0" x 10'0"

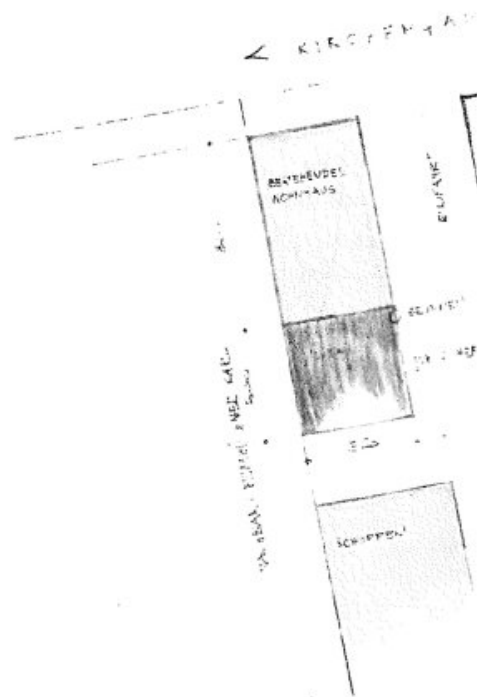
12'0" x 12'0"





Handwritten notes in the top right corner, partially illegible.

Handwritten text: 'KIRCHENHOF'.



Handwritten text: 'KIRCHENHOF'.

Handwritten text: 'DAUERHAFT'.

Auswechslungsplan im Sinne
der Verhandlungsschrift vom
28.2.1964.

Wöllersdorf, am 18.3.1964

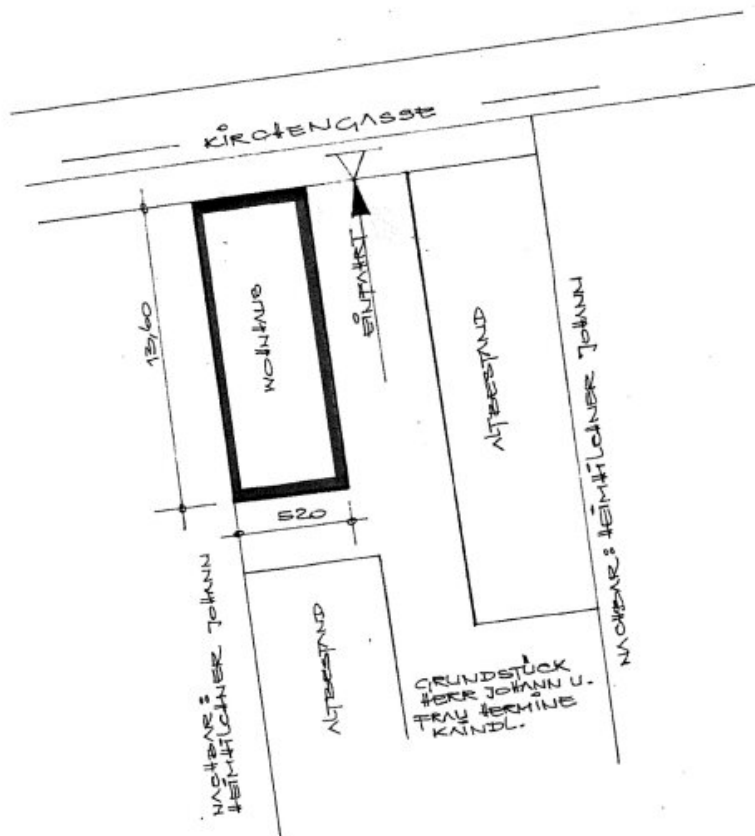
Der Bürgermeister



PLAN ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES DACHSTÜLLES
FÜR DAS WOHNHAUS IN WÖLLERSDORF KIRCHENG.-NR.48
FÜR HERRN JOHANN UND FRAU HERMINE KÄNDL.

MASSSTAB 1:100

LAGEPLAN 1:250



Hiermit bezeugt sich die Verhandlungs-
kommission vom 18.4.1968
und der Bauausschuss der Gemeinde
Wöllersdorf vom 2.5.68
Zahl. 1411968
Wöllersdorf, am 3. Mai 1968

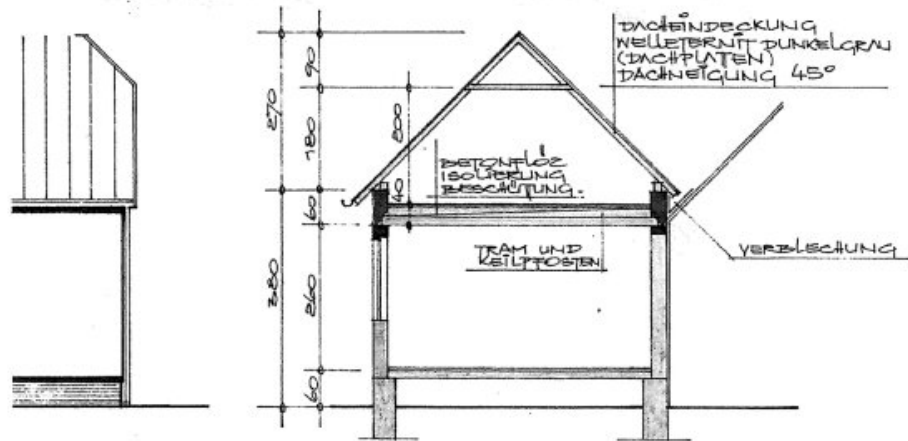


Der Bürgermeister

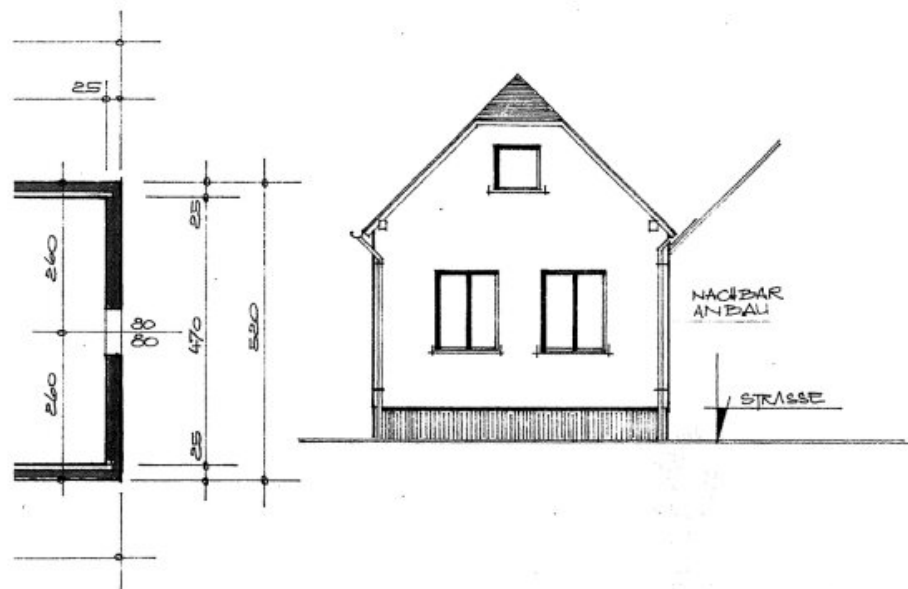
GEZ. TROBI HELMUT

WÖLLERSDORF IM APRIL 1968

SNITT A-B



STRASSENANSICHT



ES

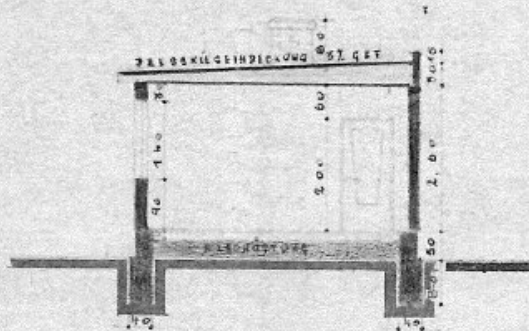
idl

DER BAUFÜHRER:

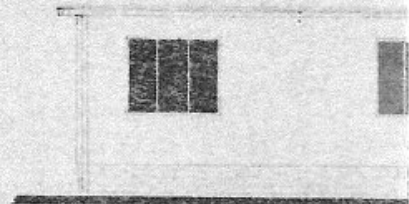
BAUMEISTER
FERDINAND ZÖLLING
HOCH- u. TIEFBAU
STRABENL. 17
2752 WOLLENDEN
TEL. 0 42 33 / 310

DIE BAUBEHÖRDE:

SCHNITT ~ A ~ B



HOF ~ ANSICHT



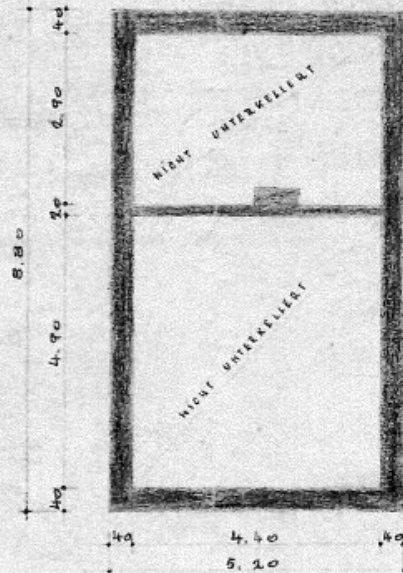
LAGEPLAN

M. 1 : 250

FUNDAMENT ~ GRUNDRISS

MISS

25
500
10
3.00
25



NACHBAR:
HEIMMUECHNER KARL

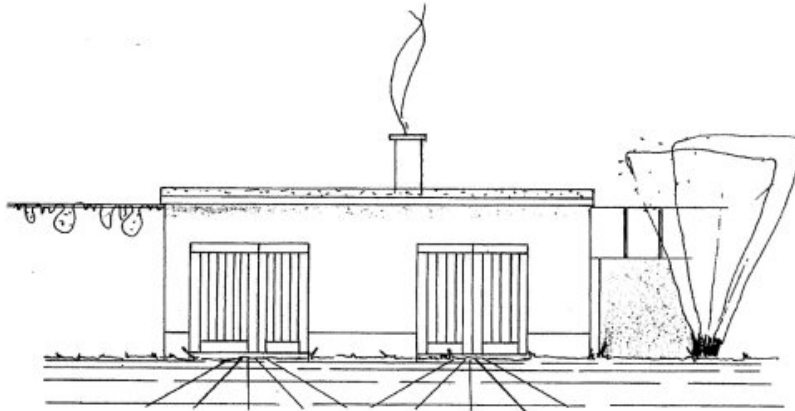
BESITZER:
JOHANN U. HERMINE
KAINDL

BESTIMMUNG WOHNTUMS

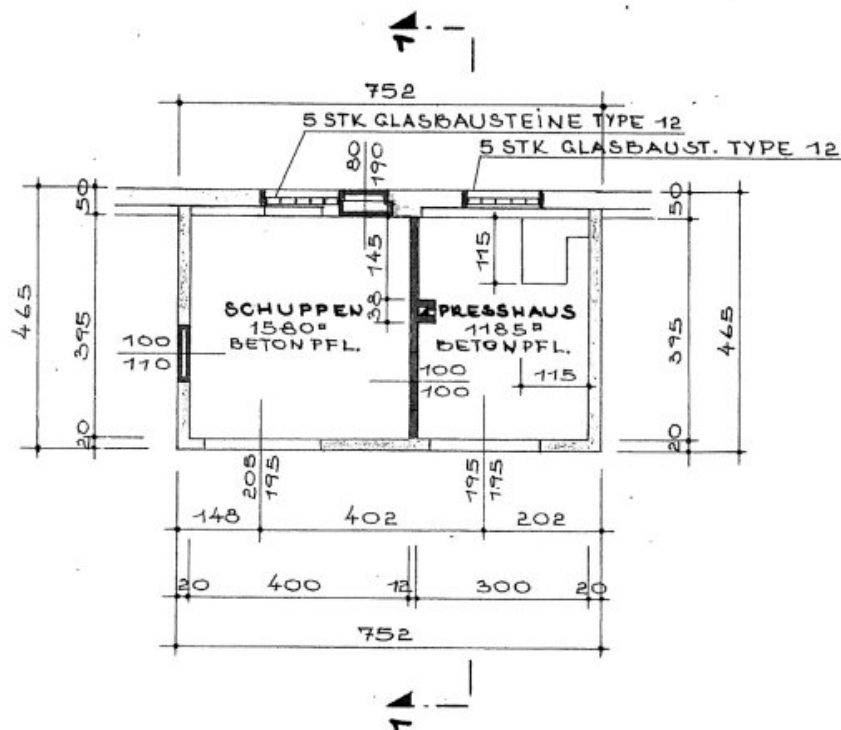
EINFUHR

KIRCHENGASSE

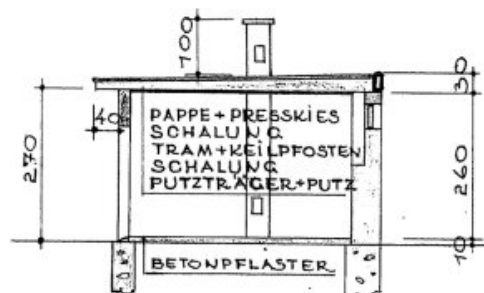
HOFANSICHT



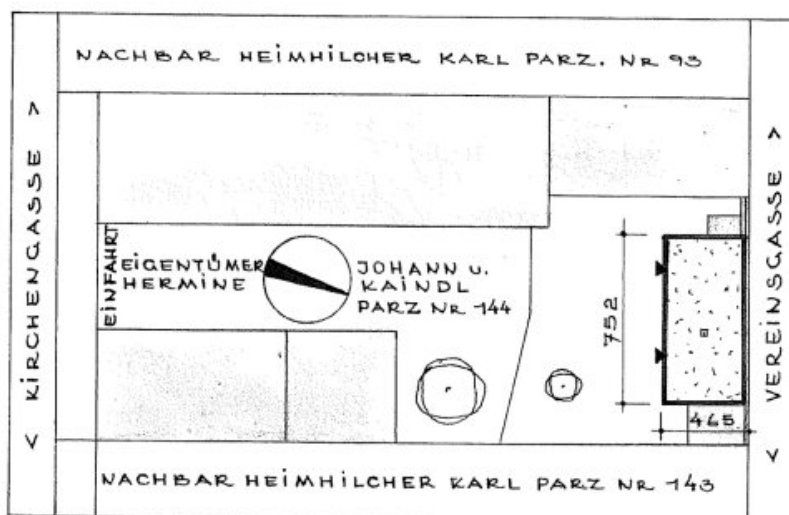
GRUNDRISS



SCHNITT 1-1



LAGE 1:250



LEGENDE:

- ALTBESTAND
- THERMOSPAN-MAUERWERK
- ZIEGELMAUERWERK

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	€ 280 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 28 000,00
Kreditbetrag	€ 246 400,00	Eigenmittel	€ 61 600,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz	3,45%
		20 Jahre Fix	
beispielhafte Rate	€ 1 056,73		
Gesamtbelastung *)	€ 443 825,73		

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 Kirchengasse 45, 2752 Wöllersdorf 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	TWMNH-48HD445 1762x1134x30 mm 445 Wp	6,00 m	29	12.905 kWp

Dach	System	Modul	Höhe	Stückzahl	Gesamtleistung
Dach 2 Ziegel	SingleRail	TWMNH-48HD445 1762x1134x30 mm 445 Wp	6,00 m	12	5.34 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

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist ideal für Familien. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Schule und einen Kindergarten, die Ihre Kinder bequem zu Fuß erreichen können. Auch eine Bäckerei für frische Brötchen am Morgen ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Ein praktischer Arzt, sowie weitere Nahversorger liegen ebenfalls in direkter Nähe zur Liegenschaft. Eine gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen auch ohne Auto eine einfache Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden.

Die Liegenschaft gliedert sich in drei Gebäude. Einem Haupthaus aus dem Jahr 1966, einem Nebengebäude (BJ ca. 1964) und einem Altbestand aus ca. 1905 (kein Denkmalschutz)

Aufteilung:

Haupthaus (ca. 129,11m²)

EG (ca. 51,37m²) Baujahr 1966

- Heizraum
- Werkstatt
- 3 Kellerräume
- Eingangsbereich mit Stiegenaufgang
- Garage

OG (ca. 77,74m²) Baujahr 1972

- Flur
- Wohnzimmer
- 2 Zimmer
- Badezimmer
- WC
- Küche
- Balkon

Nebengebäude (ca. 59,4m²) Baujahr 1964

- Vorraum
- Badezimmer inkl. WC
- Küche
- 2 Zimmer

Altbestand

- Erdkeller
- 3 Räume
- WC

Ausstattung:

- Zentralheizung, Brennwertgerät
- Fenster mit Dreifachverglasung (Hauptgebäude Wohnbereich)
- Klimaanlage in Küche (Hauptgebäude)
- Balkon
- Treppenlift
- Garage

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses Einfamilienhaus in Wöllersdorf. Nutzen Sie die Chance auf ein neues Zuhause in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Kaufpreis: € 280.000,--

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 <5.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap