

## **Charmante Ferienwohnung in Reichenau an der Rax – Ideal für Anleger und Naturliebhaber!**



**Objektnummer: 3104**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2651 Reichenau an der Rax
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 130,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	95.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,43 €
<b>USt.:</b>	16,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.420,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



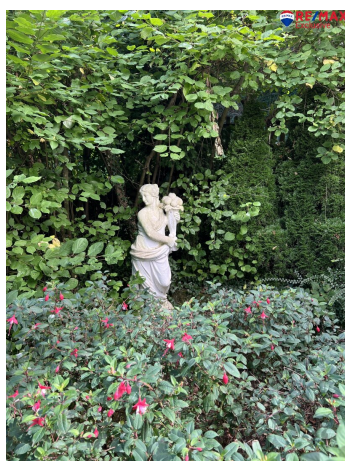
**Clemens Sinabell, MA**

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

















**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	€ 95.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 9.500,00
Kreditbetrag	€ 83.600,00	Eigenmittel	€ 20.900,00
Laufzeit in Jahren	35	Zinssatz 10 Jahre Fix ab	3,05%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 338,66</b>		
Gesamtbelastung *)	€ 142.235,24		

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 ESt folgt im Zuge der Angebotabgabe eines Kreditinstitutes.

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

Stand: 03.09.2025



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

## 2025 saniert!

Willkommen in Ihrer neuen Ferienwohnung in der malerischen Gemeinde Reichenau an der Rax, einem wahren Juwel in Niederösterreich! Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock bietet Ihnen alles, was Sie für einen entspannten Rückzugsort inmitten der Natur benötigen. Mit einer Fläche von 46 m<sup>2</sup> und einem attraktiven Kaufpreis von nur 95.000,00 € ist diese Immobilie sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren eine hervorragende Gelegenheit.

Die Wohnung verfügt über zwei gemütliche Zimmer, die sich ideal für einen erholsamen Aufenthalt eignen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet Ihnen den Komfort, den Sie sich wünschen. Zudem stehen Ihnen zwei WCs zur Verfügung, was besonders praktisch ist, wenn Sie Gäste empfangen möchten.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie bei einer Tasse Kaffee den Blick auf die majestätischen Berge genießen oder den Sonnenuntergang über der malerischen Landschaft bewundern.

Die Lage der Wohnung ist ideal. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Arzt, Apotheke, Schule, Supermarkt und eine Bäckerei sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen – sowohl Bus als auch Bahnhof befinden sich in der Nähe, sodass Sie die Umgebung mühelos erkunden können.

Ob als charmante Ferienwohnung für Ihre eigenen Auszeiten oder als attraktive Investitionsmöglichkeit in einer aufstrebenden Region – diese Immobilie bietet Ihnen zahlreiche Vorteile. Nutzen Sie die Gelegenheit und lassen Sie sich von dieser Wohnung in Reichenau an der Rax verzaubern! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause inmitten der Natur.

## Aufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer inkl. WC
- Zimmer
- Zimmer
- Abstellraum



- WC

**Ausstattung:**

- Elektroheizung
- Bad mit Dusche und WC, Waschbecken, extra WC; hochwertig ausgestattet mit Fliesen von Villeroy und Boch
- Balkon
- teilweise Außenrollos
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Lift

**Kaufpreis: € 95.000,--**

**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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap