

Charmantes Einfamilienhaus in Wöllersdorf – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!



Objektnummer: 3093

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2752 Wöllersdorf
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	95,55 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	37,24 m ²
Heizwärmebedarf:	F 239,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,36
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Skalnik, BSc MBA

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









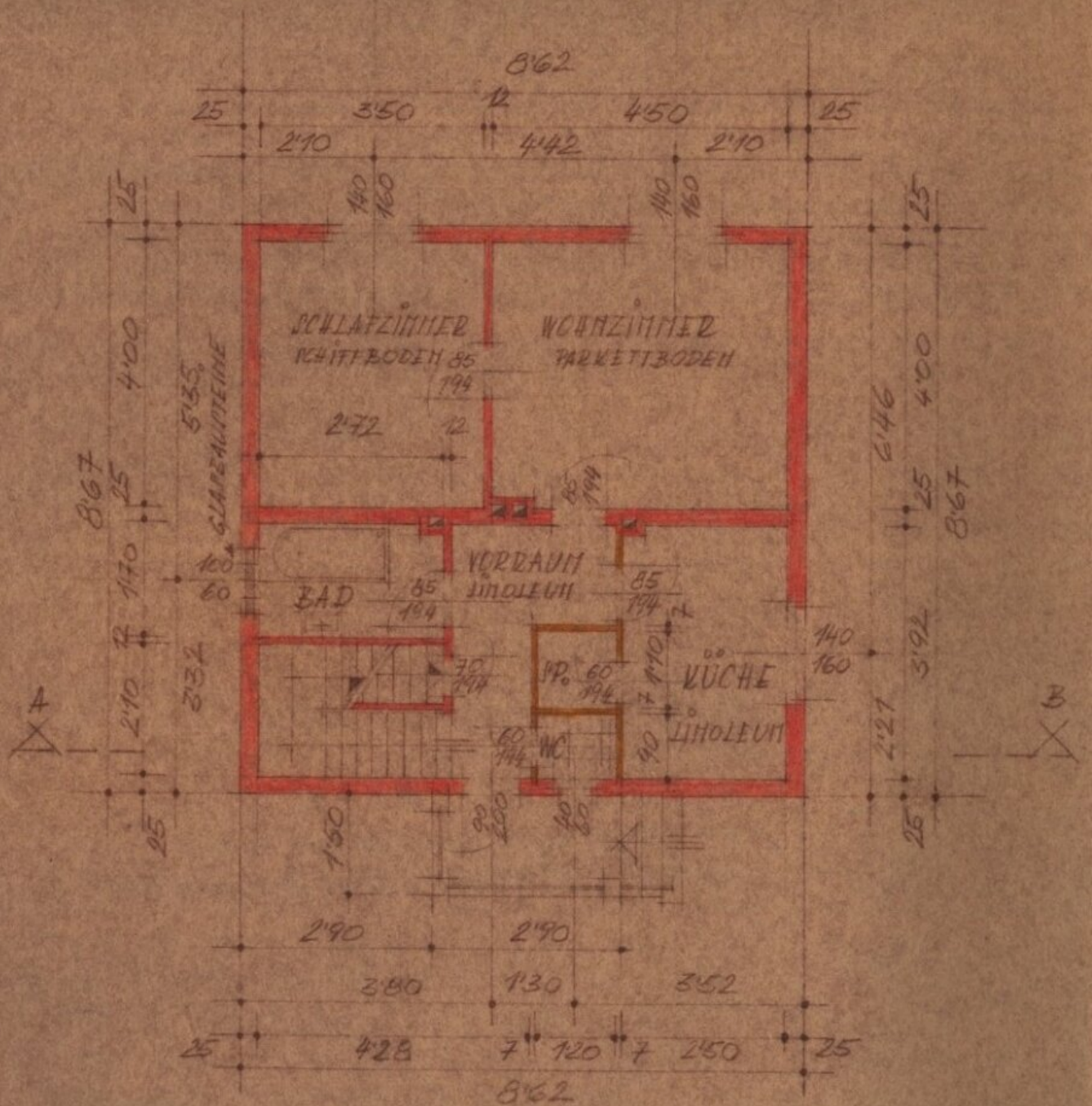


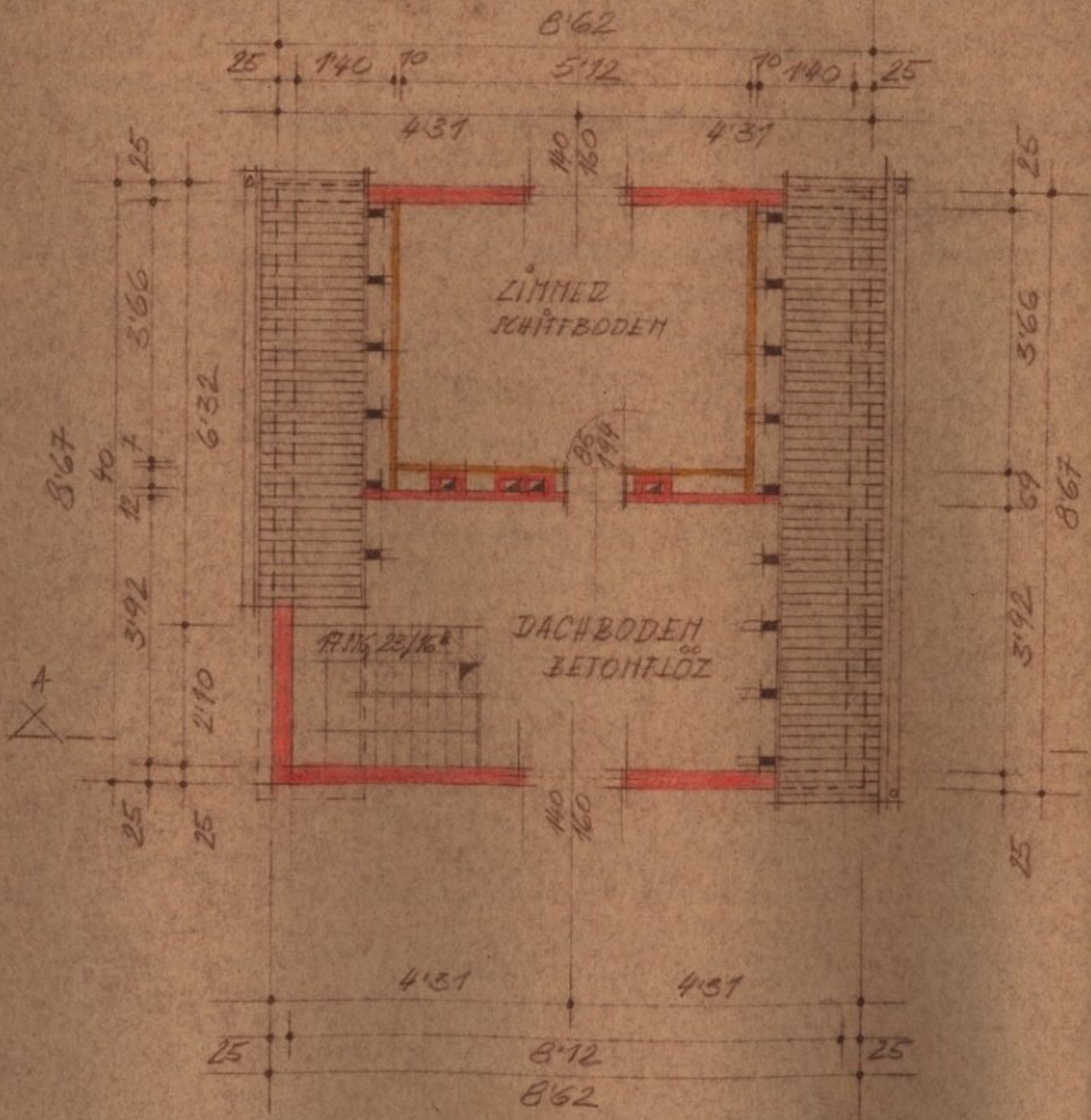






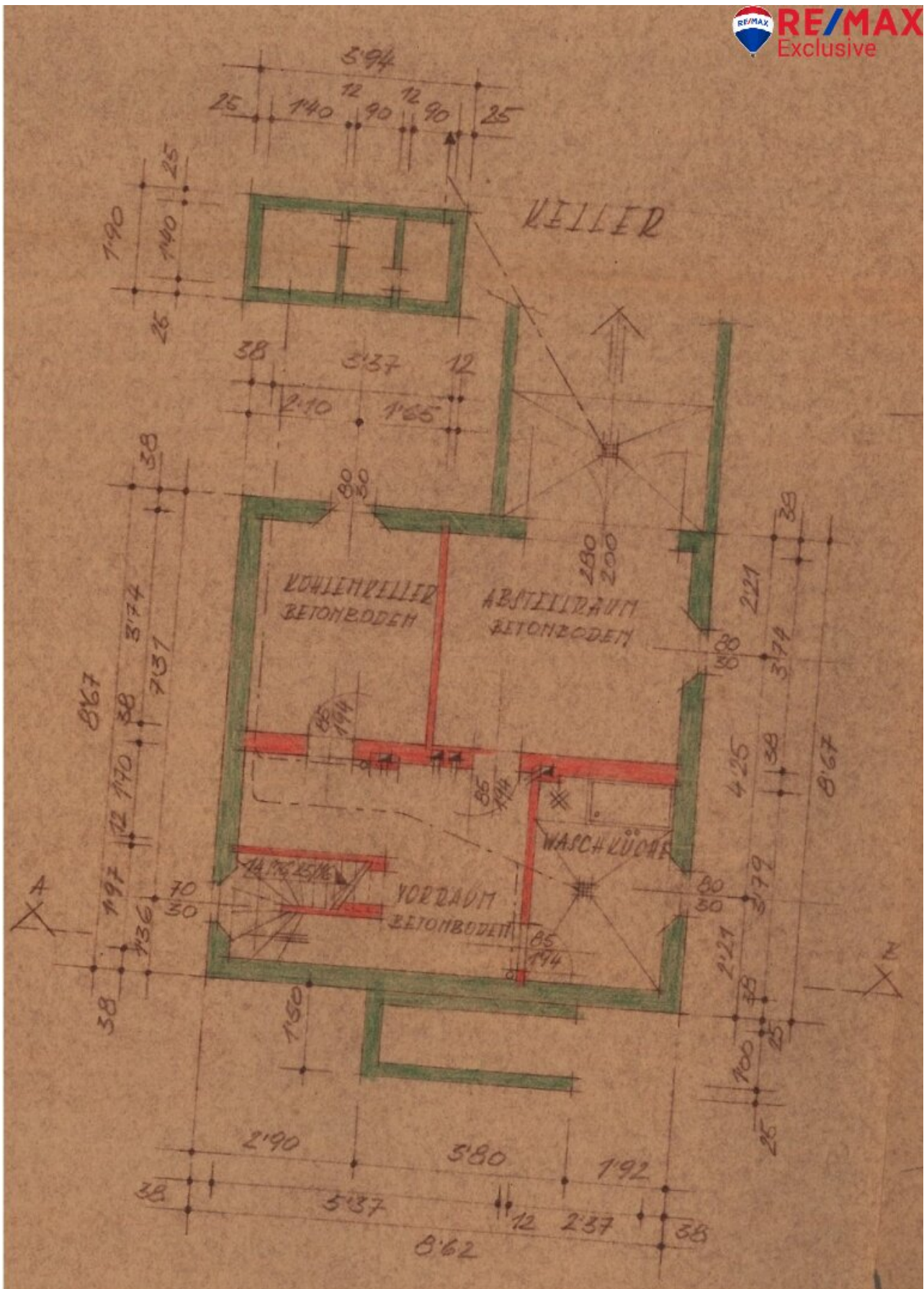
ERDGESCHOSS

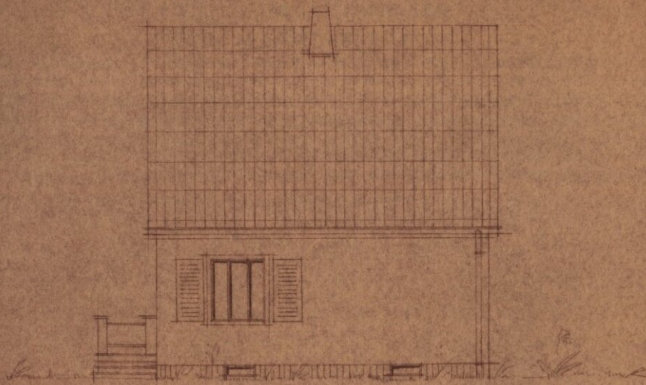




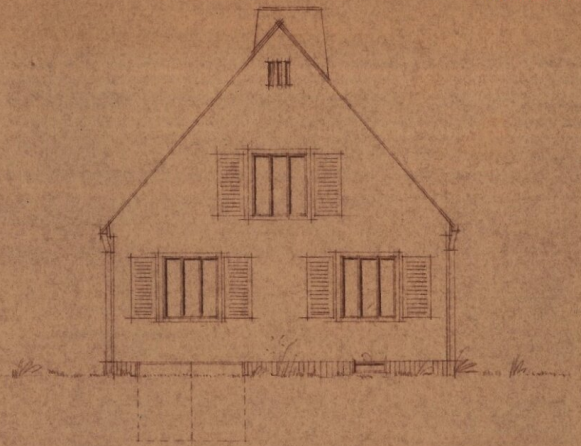


RE/MAX
Exclusive





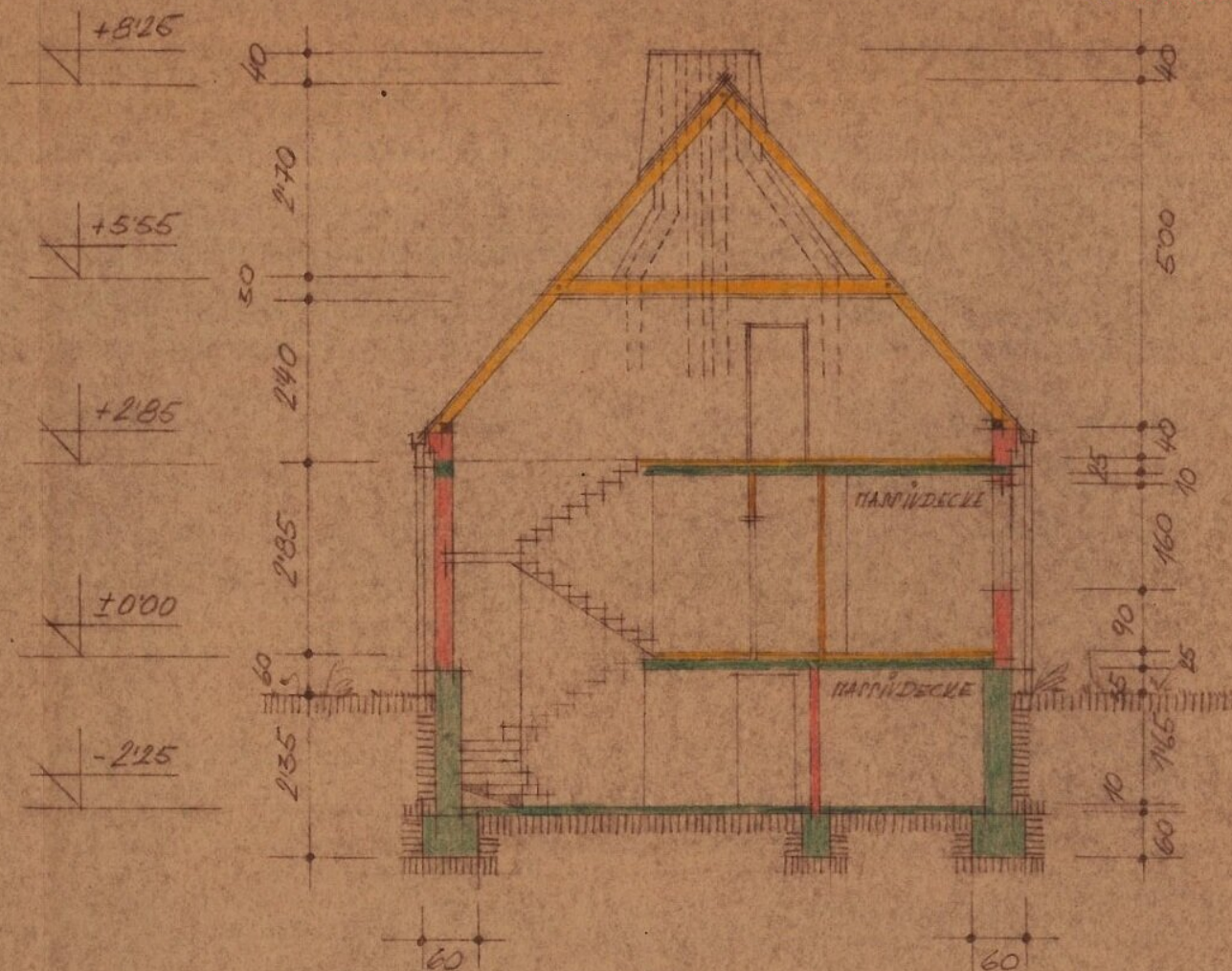
SEITENANSICHT



STRASSENANSICHT



HOFANSICHT





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	€ 349.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 34.900,00
Kreditbetrag	€ 307.120,00	Eigenmittel	€ 76.780,00
Laufzeit in Jahren	35	Zinssatz 10 Jahre Fix ab	3,05%
beispielhafte Rate	€ 1.244,11		
Gesamtbelastung *)	€ 522.527,36		

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

Wir begleiten Sie bei Ihrer nachhaltigen Energietransformation

PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station



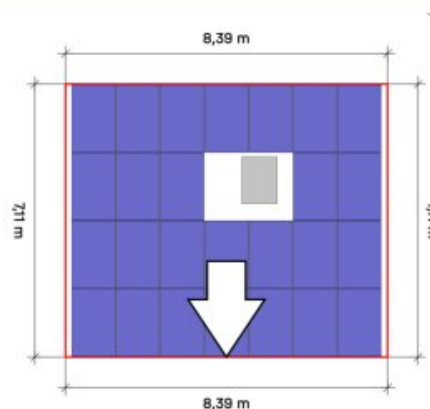
Energieunabhängigkeit für Ihre neue Immobilie in 6 bis 8 Wochen fix fertig

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
Bereich 1 Dach	SingleAxis	TWINN-Modul 1782x1135x30 mm 445 Wp	6,00 m	26	11,57 kWp

Beispielhafte Preise per 28.07.2025

- 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@meineenergiekonzept.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wöllersdorf, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich, die Ihnen die perfekte Kombination aus ländlichem Flair und urbaner Anbindung bietet!

Dieses einladende **Einfamilienhaus**, Bj. 1963, welches lfd. mit viel Liebe Instandgehalten wurde, könnte mit einem Kaufpreis von 349.000,00 € bald Ihr neues Refugium sein.

Mit einer **Wohnfläche** von **ca. 96 m²** erstreckt sich diese gepflegte Immobilie über **4 helle und freundliche Zimmer**, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen bieten.

Genießen Sie die warmen Sommertage auf Ihrer eigenen Terrasse oder im schattenspendenden Gartenbereich, welcher noch mit seinem **Nadelbaumbestand** natürlichen Sonnenschutz bietet.

Hier können Sie entspannen, mit Freunden grillen oder einfach die Natur genießen.

Die **Garage** sorgt nicht nur für einen sicheren Stellplatz Ihres Fahrzeugs, sondern bietet auch zusätzlichen Stauraum für Ihre Freizeitaktivitäten.

Die Innenräume des Hauses sind mit Fliesen und Parkettböden ausgestattet.

Einbauküche mit gemütlicher Sitzecke sowie die tlw. Massivholzmöblierung, welche gerne Bestandteil des Hauses sein können, stellen einem sofortigen Einzug nichts in den Weg.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, das nicht nur für Tageslicht sorgt, sondern auch eine Badewanne bietet – perfekt für entspannende Momente nach einem langen Tag.

Für wohlige Wärme sorgt an kühleren Tagen eine **Öl- Zentralheizung**, weiters besteht auch die **Möglichkeit mit festen Brennstoffen** zu heizen.

Auch die vorhandene **Satellitenschüssel** sorgt dafür, dass Sie immer bestens unterhalten werden.

Die Lage des Hauses ist ein weiteres Highlight. Wöllersdorf bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof sowie Autobahnanbindung, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen. Zudem befinden sich Schulen, Supermärkte und Bäckereien in Ihrer Nähe – ideal für Familien und Pendler.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses wunderschöne Einfamilienhaus zu besichtigen und sich

von seinem Charme persönlich überzeugen zu lassen.

Lassen Sie sich von der ruhigen Umgebung und der hervorragenden Infrastruktur begeistern. Ihr neues Zuhause in Wöllersdorf wartet auf Sie!

Kaufpreis: € 349.000,--

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich zu zeigen und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu begleiten.

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 <3.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <9.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap