Frischluft – Einfamilienhaus in idyllischer Lage von Dreistetten!

Objektnummer: 3105

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2753 Dreistetten
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	114,11 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	1.576,00 m²
Keller:	13,50 m²
Heizwärmebedarf:	G 268,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	63,86 €

Provisionsangabe:

12.924,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Florian Skalnik, BSc MBA

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

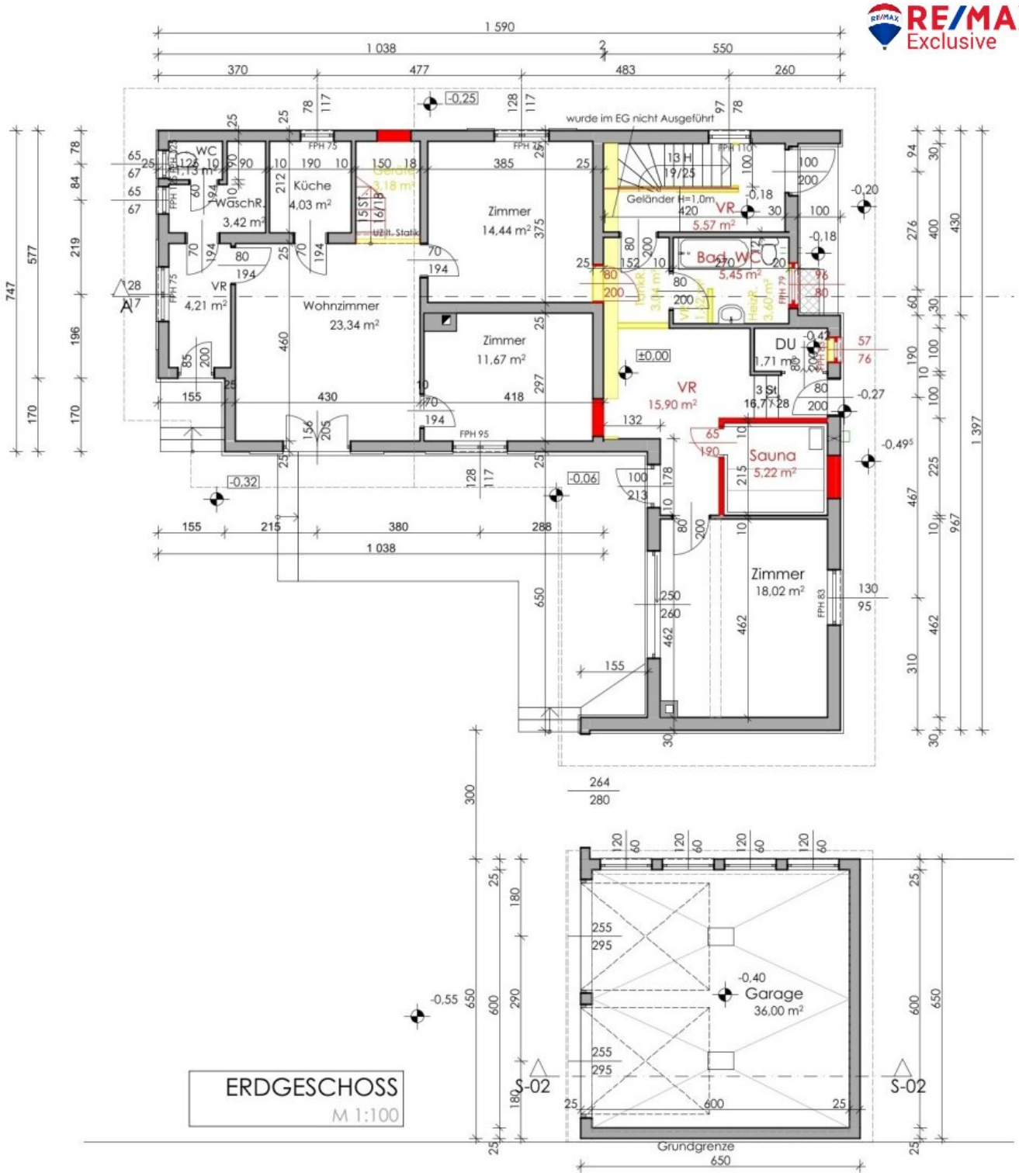
RE/MAX
Exclusive

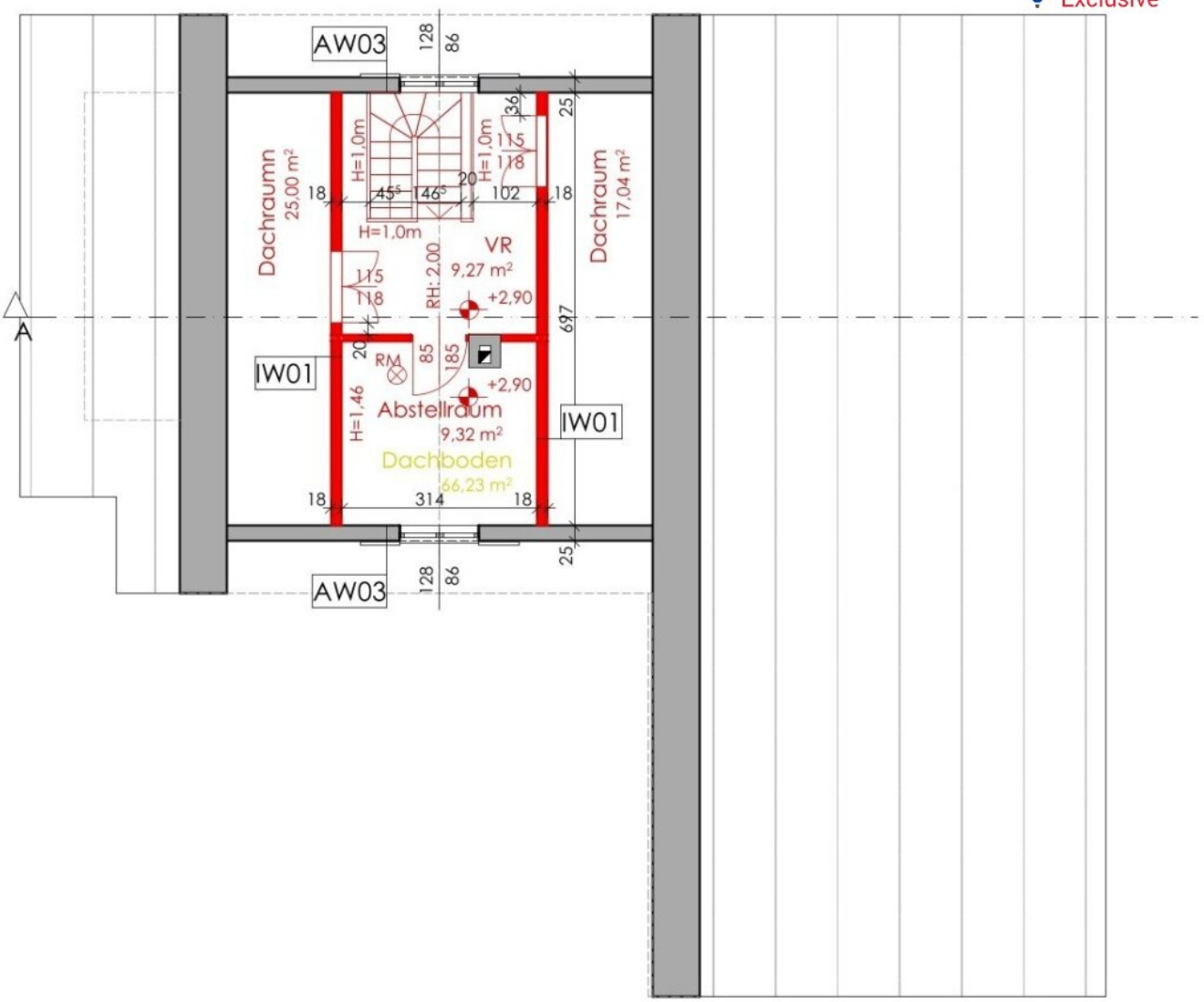
RE/MAX
Exclusive

WEBER-WEINE
LIENZ

RE/MAX
Exclusive

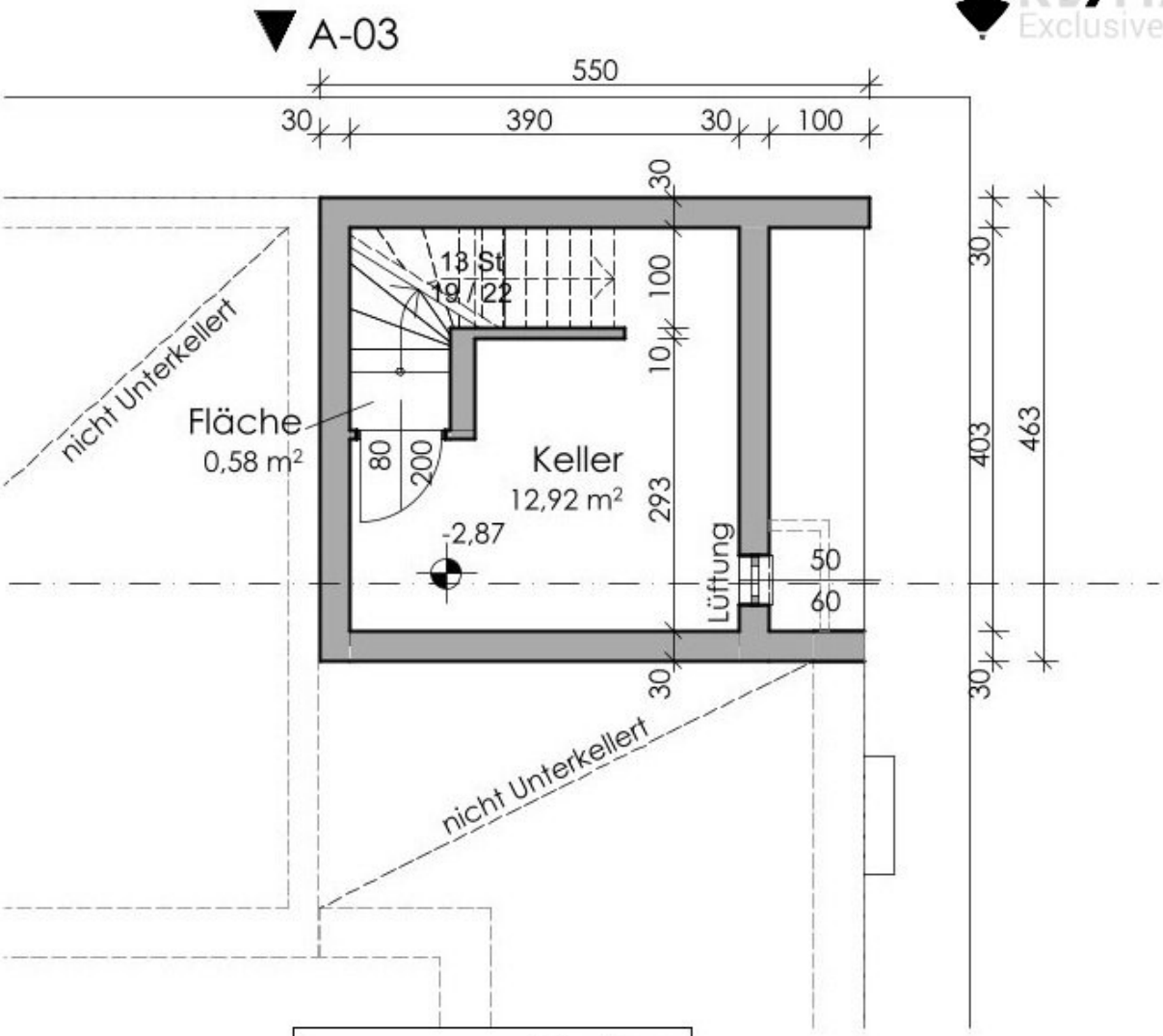
RE/MAX
Exclusive


wurde im EG nicht Ausgeführt
WC
1,13 m²
WaschR.
3,42 m²
Küche
4,03 m²
Zimmer
14,44 m²
Geländer H=1,0m
VR
5,57 m²
Bad
WC
5,45 m²
VR
4,21 m²
Wohnzimmer
23,34 m²
Zimmer
11,67 m²
DU
1,71 m²
VR
15,90 m²
Sauna
5,22 m²
Zimmer
18,02 m²
Garage
36,00 m²
Grundgrenze
ERDGESCHOSS
M 1:100



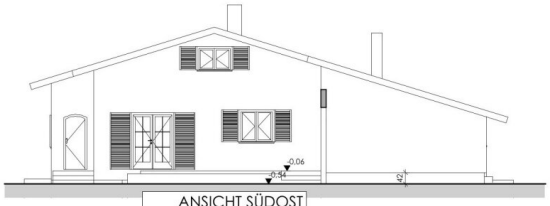
DACHGESCHOSS

M 1:100

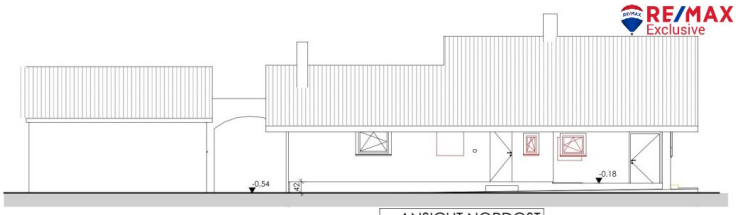


Keller

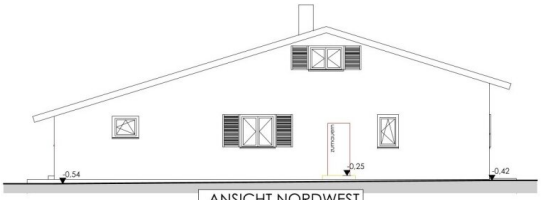
M 1:100



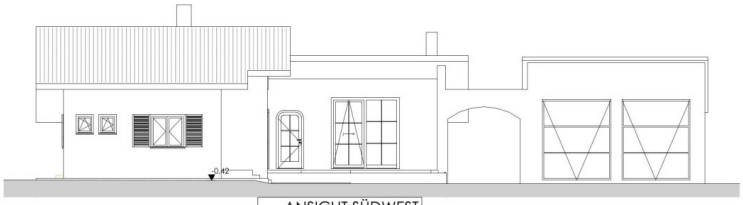
ANSICHT SÜDOST
M 1:100



ANSICHT NORDOST
M 1:100



ANSICHT NORDWEST
M 1:100



ANSICHT SÜDWEST
M 1:100

RE/MAX Exclusive

- Kostenloser Pre-Check - unverbindlich
- Jederzeit & Österreichweit
- Kurzfristige Entscheidungen möglich
- Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 359.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 35.900,00
Kreditbetrag	€ 315.920,00	Eigenmittel	€ 78.980,00
Laufzeit in Jahren	35	Zinssatz 10 Jahre Fix ab	3,15%
beispielhafte Rate	**€ 1.298,33**		
Gesamtbelastung *)	€ 545.297,75		

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: 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

RE/MAX Exclusive

MeinEnergieKonzept

für uns ist die Sonne die Zukunft der Energie

Wir begleiten Sie bei Ihrer nachhaltigen Energietransformation

PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station

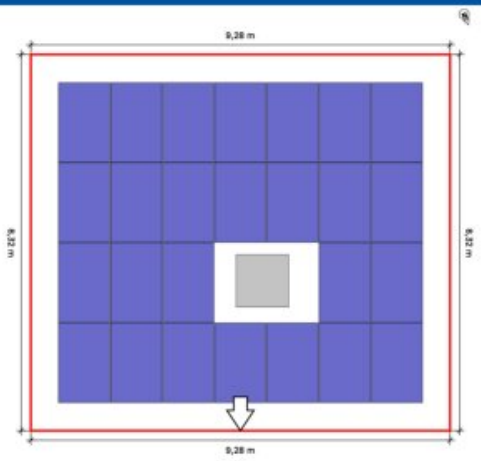
Energieunabhängigkeit für Ihre neue Immobilie in 6 bis 8 Wochen fix fertig

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 Ziegel	SingleRail	TWMNH-48HD/445 1.762×1.134×30 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@meinenergiekonzept.at

Objektbeschreibung

Dieses charmante, ruhig gelegene Einfamilienhaus liegt mitten im Grünen und bietet rund **114,11 m² Wohnfläche** – ideal für Familien, Ruhesuchende oder auch zum Arbeiten von zuhause aus.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Ein gepflegter Garten, zwei sonnige Terrassen (Südost + Südwest, zusammen ca. 23,22 m²), ein eigener Sauna- und Duschbereich sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten im Dachboden sorgen für hohen Wohnkomfort und praktische Nutzung.

Beheizt wird das Haus mit Gas sowie zusätzlich durch einen gemütlichen Kaminofen, der mit Holz betrieben wird.

Highlights auf einen Blick:

• ruhige Lage nahe Wald, Natur & Hohe Wand

• ca. **1.774 m² Grundstücksfläche (Bauland)**

• ca. **1.576 m² große Gartenfläche** mit großzügiger Einfahrt

• 4 Zimmer – davon 3 Schlafzimmer und 1 Wohnzimmer

• Kaminofen für behagliche Wärme mit festen Brennstoffen

• massive Bauweise: Altbestand aus 1970, Zubau 1987

• 2 Terrassen (insgesamt ca. 23,22 m²) + Sauna mit Duschbereich

• Dachbodenfläche (ca. 60,63 m²) als Stauraum nutzbar

• Doppelgarage (ca. 36,00 m²) sowie zusätzliche PKW-Stellplätze in der Einfahrt

• Kellerraum (ca. 13,50 m²) mit Wänden aus Dichtbeton

• Vollwärmeschutz (ca. 5 cm)

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und erleben Sie dieses wunderbare Zuhause in Dreistetten persönlich!

Kaufpreis: € 359.000,–

Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung 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, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <4.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap