

## **Gästehaus in Schwarzau am Steinfeld – auch zur Eigennutzung geeignet!**



**Objektnummer: 3106-1**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Erlacher Straße 153
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2625 Schwarzau am Steinfeld
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	261,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	5
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	12,36 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	204,59 €
USt.:	40,92 €
Provisionsangabe:	
	17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



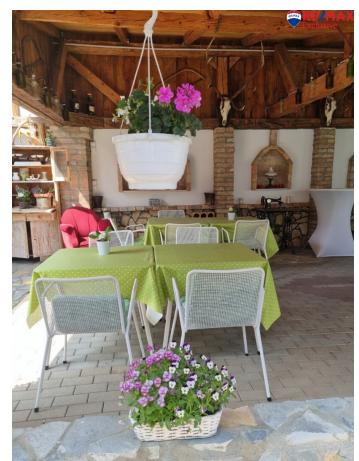
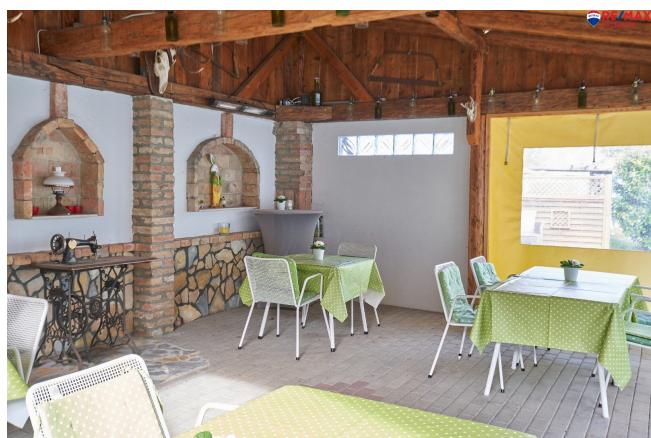
**Michael Brugger**





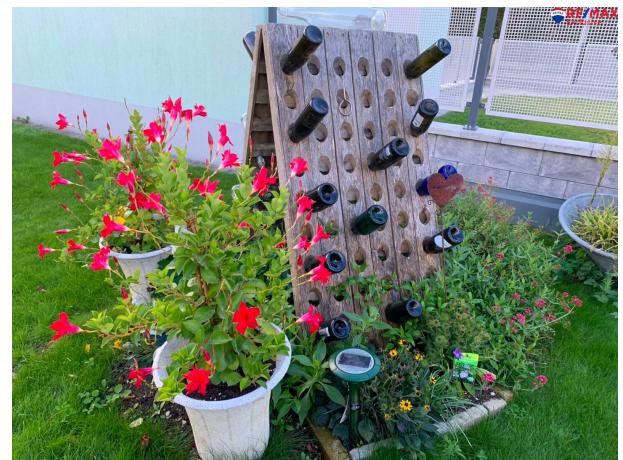
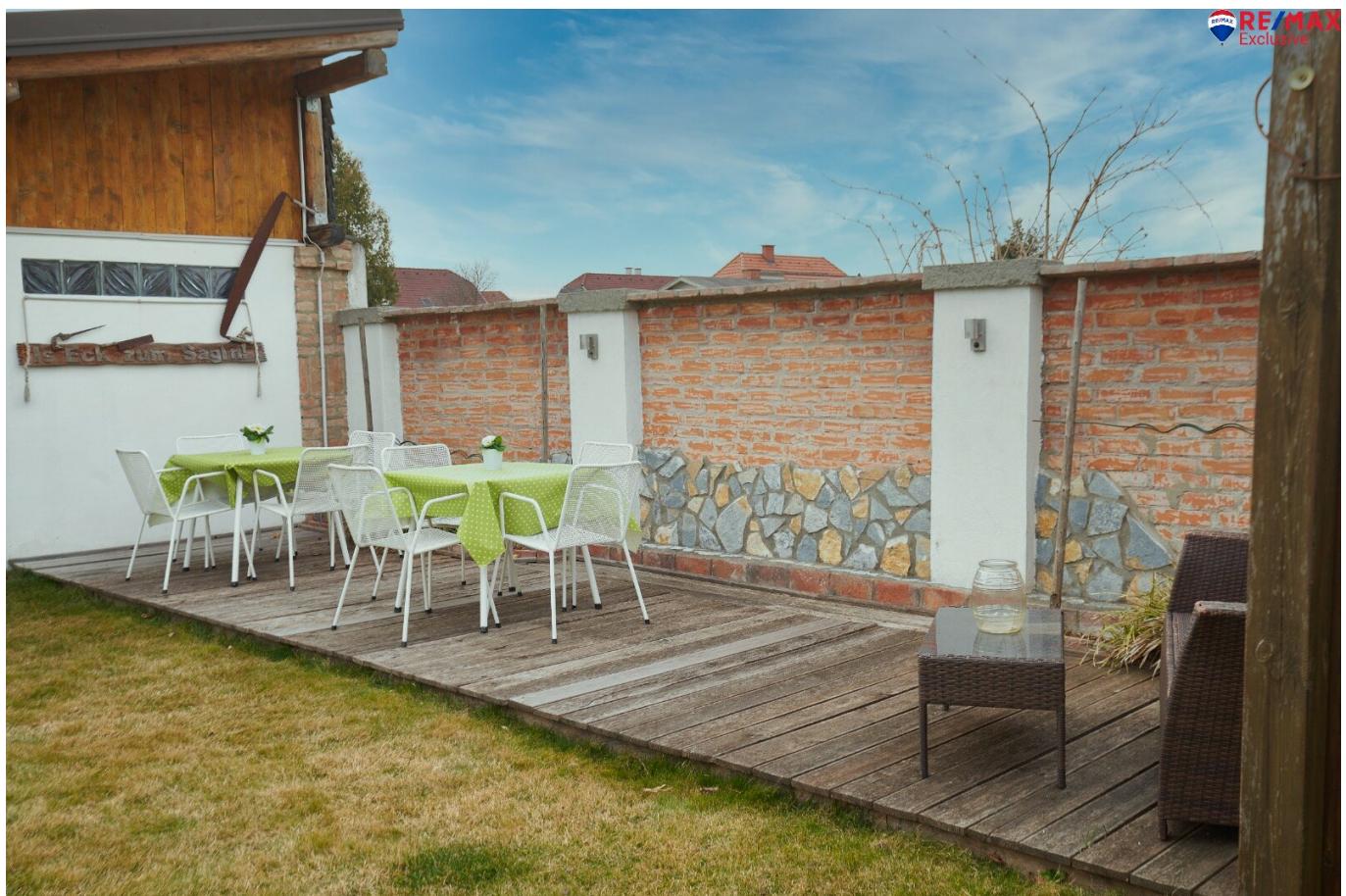
 RE/MAX  
Exclusive

















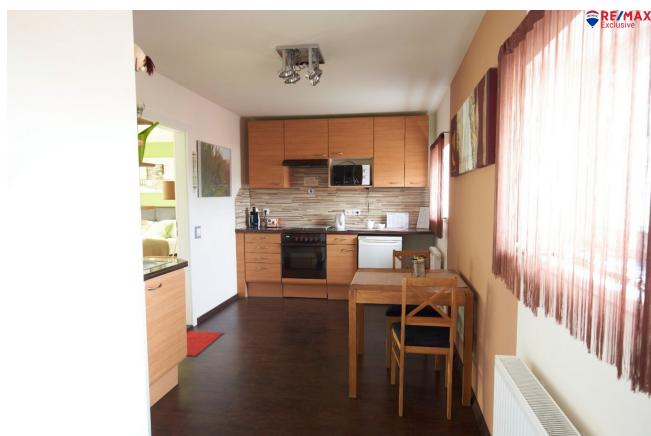


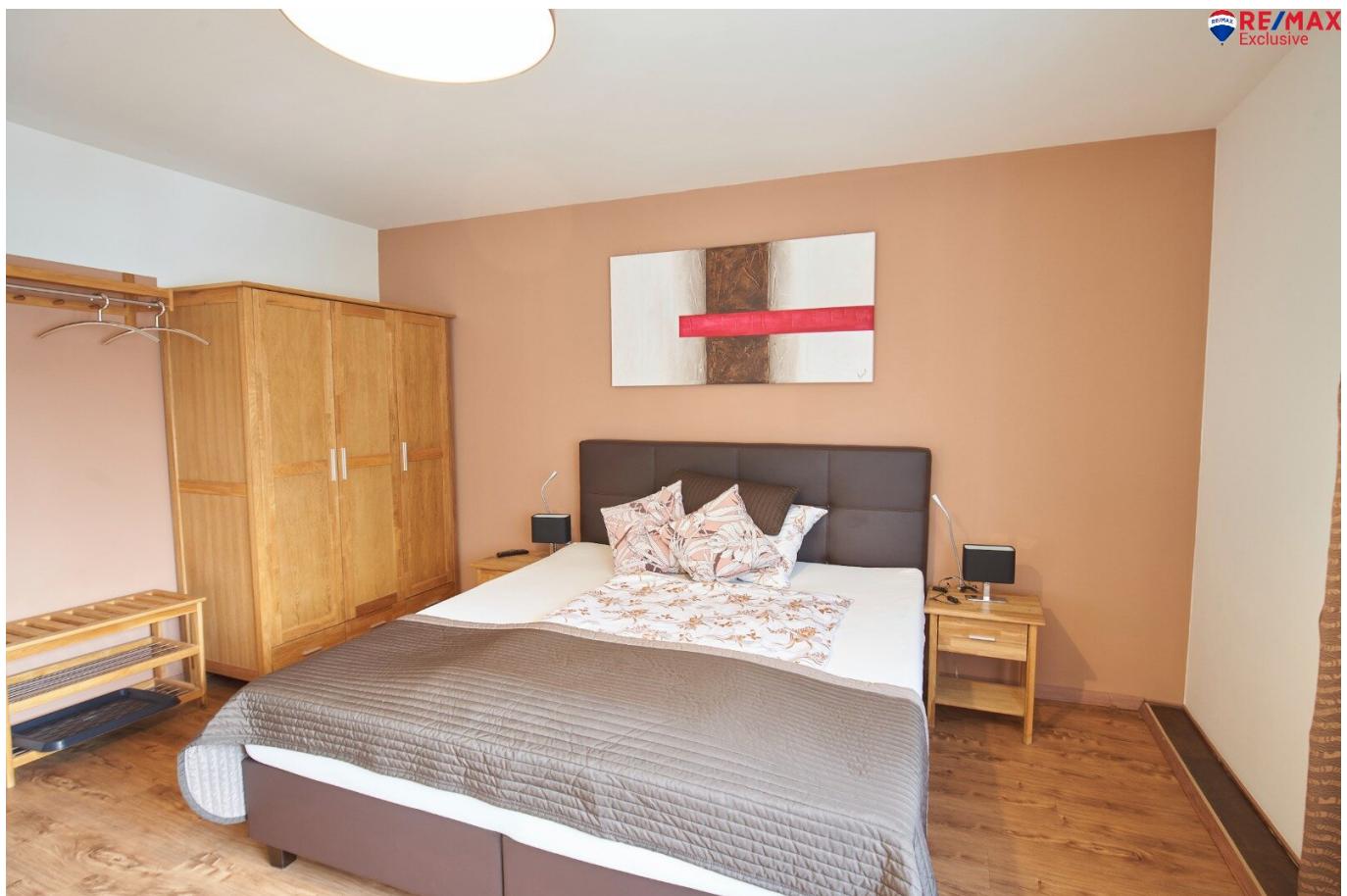
**RE/MAX**  
Exclusive

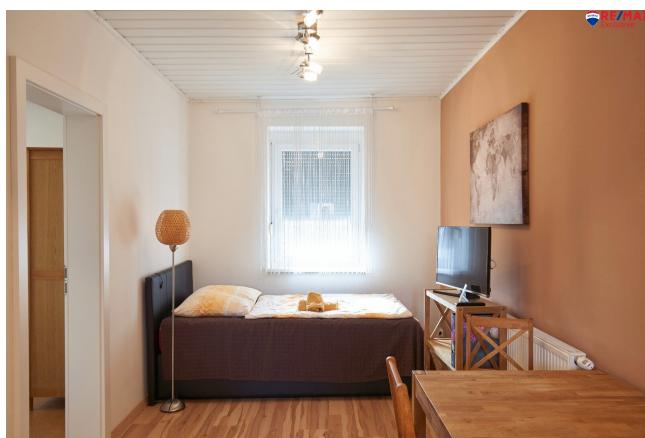
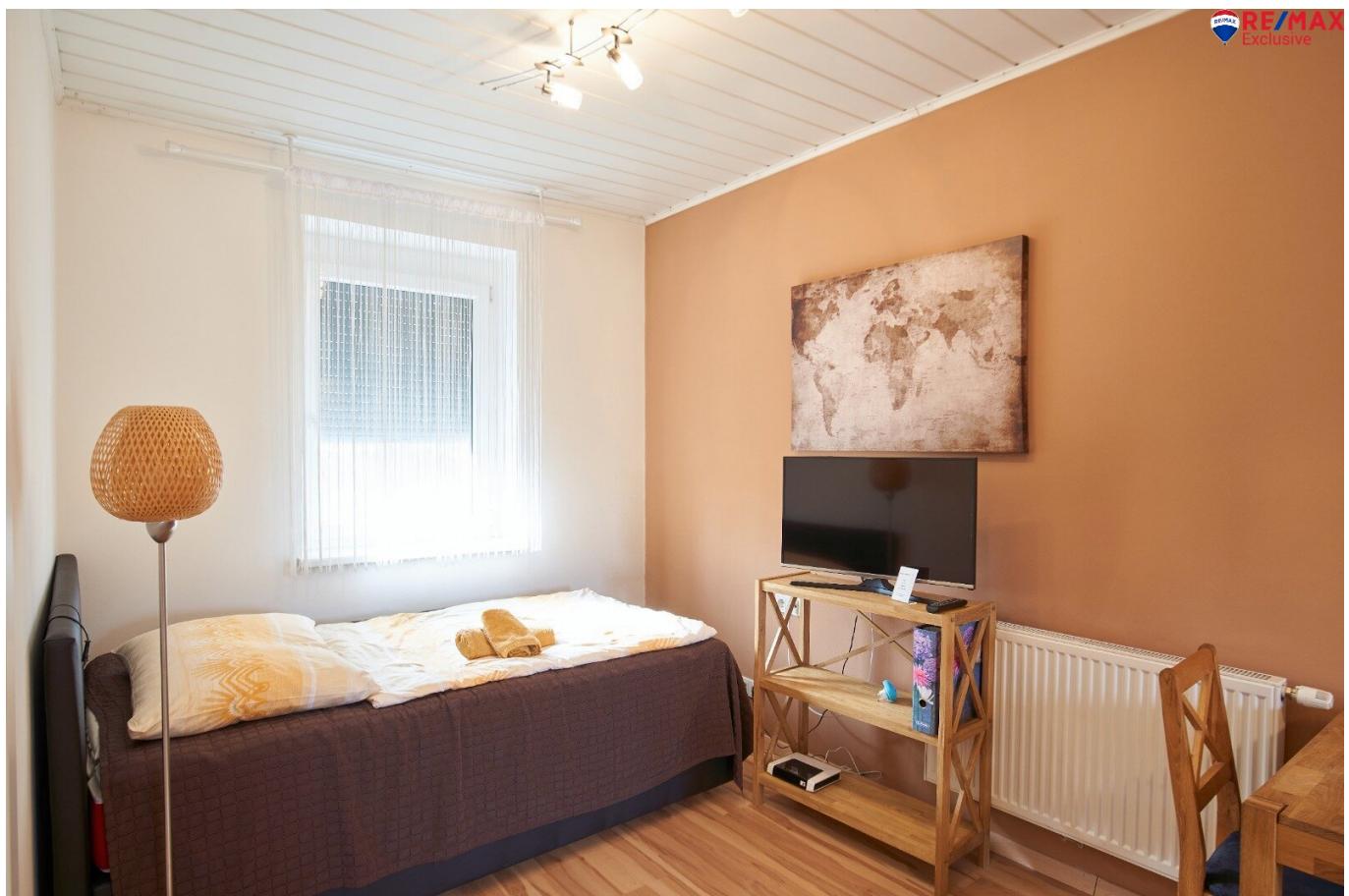


 **RE/MAX**  
Exclusive





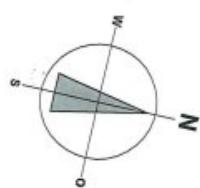




# RD GESCHOSSGRUNDRISS M = 1/100

Gst.: 38/3

Margit FETTER, Körnigasse 15, 2620 Leopoldsdorf, 1/3  
Elisabeth SCHESSL, Alte Landstr. 24, 2624 Breitenfurt, 1/3  
Franziska KLENNER, Wechselbodenstr. 104, 2625 Schwanzenbach, 1/3



BEBI XOCHE:  
WOHNHAUS  
90.12m<sup>2</sup>

NEBENGEBÄUDE NORD = LAUBE

NEBENGEBÄUDE = GEDECKTER SITZPLATZ

BESTEHENDES  
WOHNHAUS

Gst.: 37/2

Günter u. Gerlinde WOLF

Erlacher Straße 375

2625 Schwanzenbach am Steinfeld

SCHNITT A - B

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

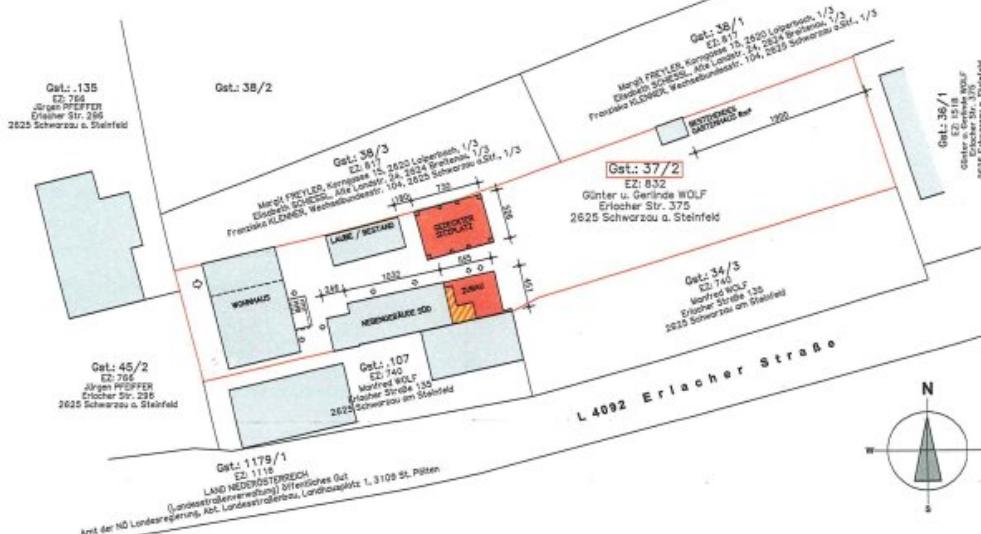
+

+

LAGEPLAN M = 1/500

PLANGRUNDLAGE: Teilungsplan Wolf mit GZ 1045, DI MARAKE, Ing.kons. f. Verm.wesen, 2851 Krumbach

The logo consists of the RE/MAX balloon icon followed by the word "Exclusive" in a bold, black, sans-serif font.



## OSTANSICHT

WESTANSICHT DES GEDECKTEN SITZPLATZES SINNGEMÄSS !

**IN ABECKUNG ZUM EINGEDECKTEN PROJEKT WURDE ANSTELLE DES ABSTELLRAUMES EIN WIRTSCHAFTSRAUM SOWIE EIN WC AUSGEFÜHRT!**

**NEBENGEBÄUDE NEU**

**ORTSGANG UND FRIST VERBLICHT, ALU BEISCHL.**

**GRÜNEN HÜGEL**

**GEBÄUDE 38/3  
EZ: 817**

**GRUNDSTÜCKSGRENZE**

**BÜSTEUCH Ganz groß**

**WANDELRAUM**

**GESCHÜTZTE DACHFLÄCHE**

**TEEDACH MIT LATTING, GRN na 15°  
SPANNZUG na 15/16cm**

**BRDÖL 16/16cm 5%**

**EINFÜHRUNG: HOLZAUAU**

**RABATTO**

**SÄULE 45x45cm**

**GEDECKTER SITZPLATZ**

**INDIVIDUELLER RAUM  
NACH STAT. ERFORDD.**

**BESTEHENDES ANHANGSBERICHT  
AUF DEM GRUNDSTÜCK: BH 107**

**105 415<sup>2</sup> 312<sup>2</sup> 65 426 49 35**

**440<sup>2</sup> 212<sup>2</sup> 506**

**at: 45/2  
EZ: 766**

SCHNITT A - B

DIE BAUTEILBEZEICHNUNGEN KORRESPONDIEREN MIT DER BEZEICHNUNG LT. ENERGIEAUSWEIS !

FUSSBODENKONSTRUKTION EB01

1,00 m BODENBLÄTTER (KERAM./LAMINAT)  
 0,95 m STOFFSTRICHTER AUF FOLIE  
 0,85 m TRITTSCHALLPLATTE  
 0,60 m INFRARÖMANN (ASTROTHERM TOP 30)  
 0,50 m STYROPORISATIONSSCHÜTTUNG  
 1,00 m HÖRERHALT UND AUSrichtung GEFLX.  
 1,50 m KUNSTSTOFFPLATTE 10 mm DICKE  
 0,90 m SAUBERER TISSUCHSCHNITT AUF PAPIER  
 0,90 m LIPSTICK  
 0,90 m DREHMAULZWEIGE BOVEN

人机交互设计方法论：人机交互设计与实践

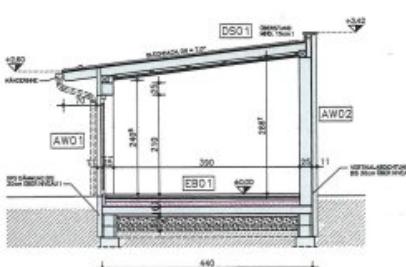
AUSSENWAND KONSTRUKTION AW0

10 of 10

<b>EI 30</b>	<b>DACH-KONSTRUKTION</b>	<b>DS01</b>
	BLEDACH ALU	BRDCH, DIN7,0°
	UNTERDACHBAHN	SENBALZ, DICHT
1,50	SCHALUNG RAHM	1,50 DZW, NL. RX.
1,50	SPAREN, SP. 10	1,50 DZW, NL. RX.
8,00	WANDSICHERUNG	8,00 DZW, NL. RX.
	GAMPFSPRÜHE	8,00 VERTKLEBT
2,50	SPRALLENHOLZ	2,50 DZW, NL. RX.
3,00	GP-SKATURAT. GIVERSCHUTZPLATTE	3,00 x 1,50m

AUSSENWAND KONSTRUKTION AWD2

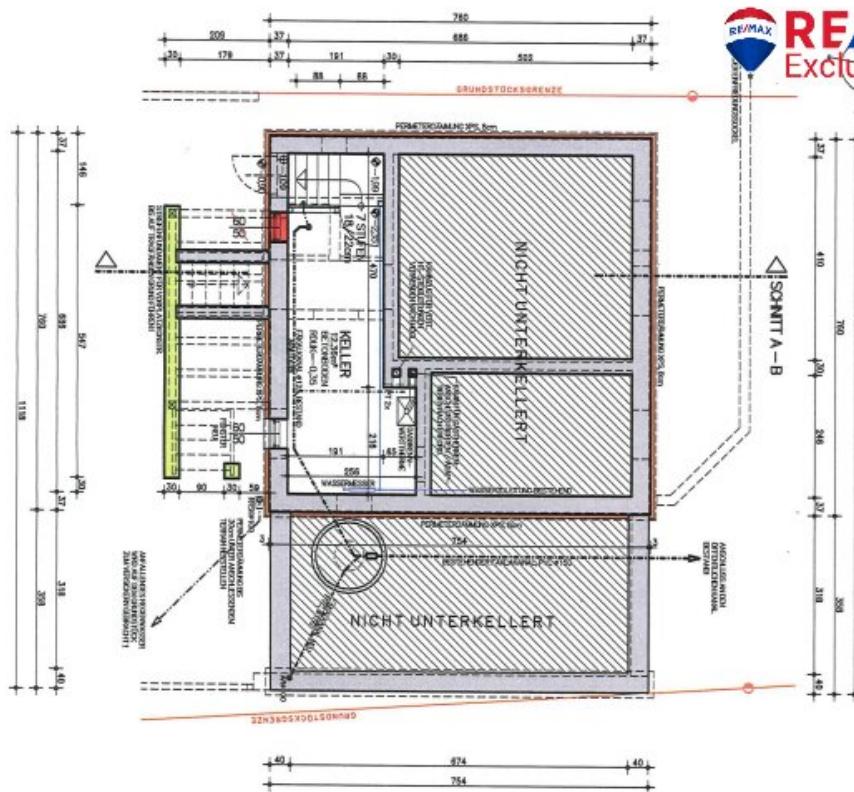
MALEERI  
1,50 DM INNENPUTZ (MASCHININPUTZ)  
25,00 DM HOHLLINEAL-EMALEERWERK  
4,00 DM TREMMWANDPLATTE (MINERALWOLLE)  
BESTAND ANHÄRER 1



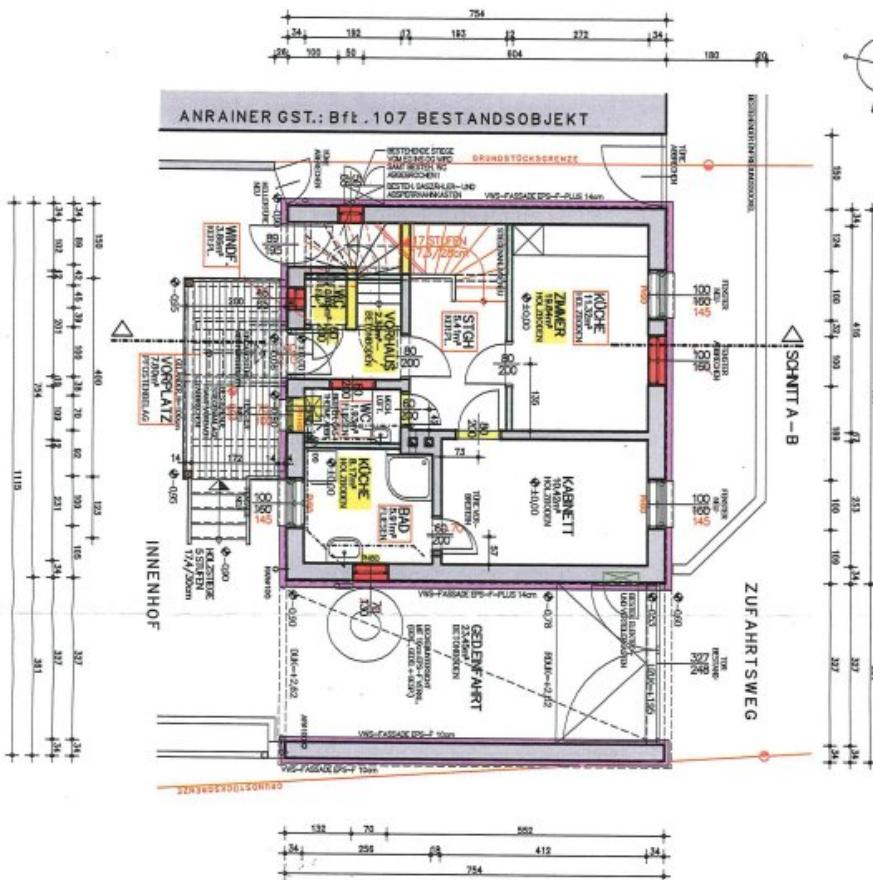
ZUFÄHRT GEGESENSEITIGES FAHR- UND LEITUNGSSRECHT FÜR DIE GRUNDSTÜCKE: 107, 135, 37/2, 38/2, 35B/3, 39, 40, 45/1 und 45/2

 RE/MAX Exclusive

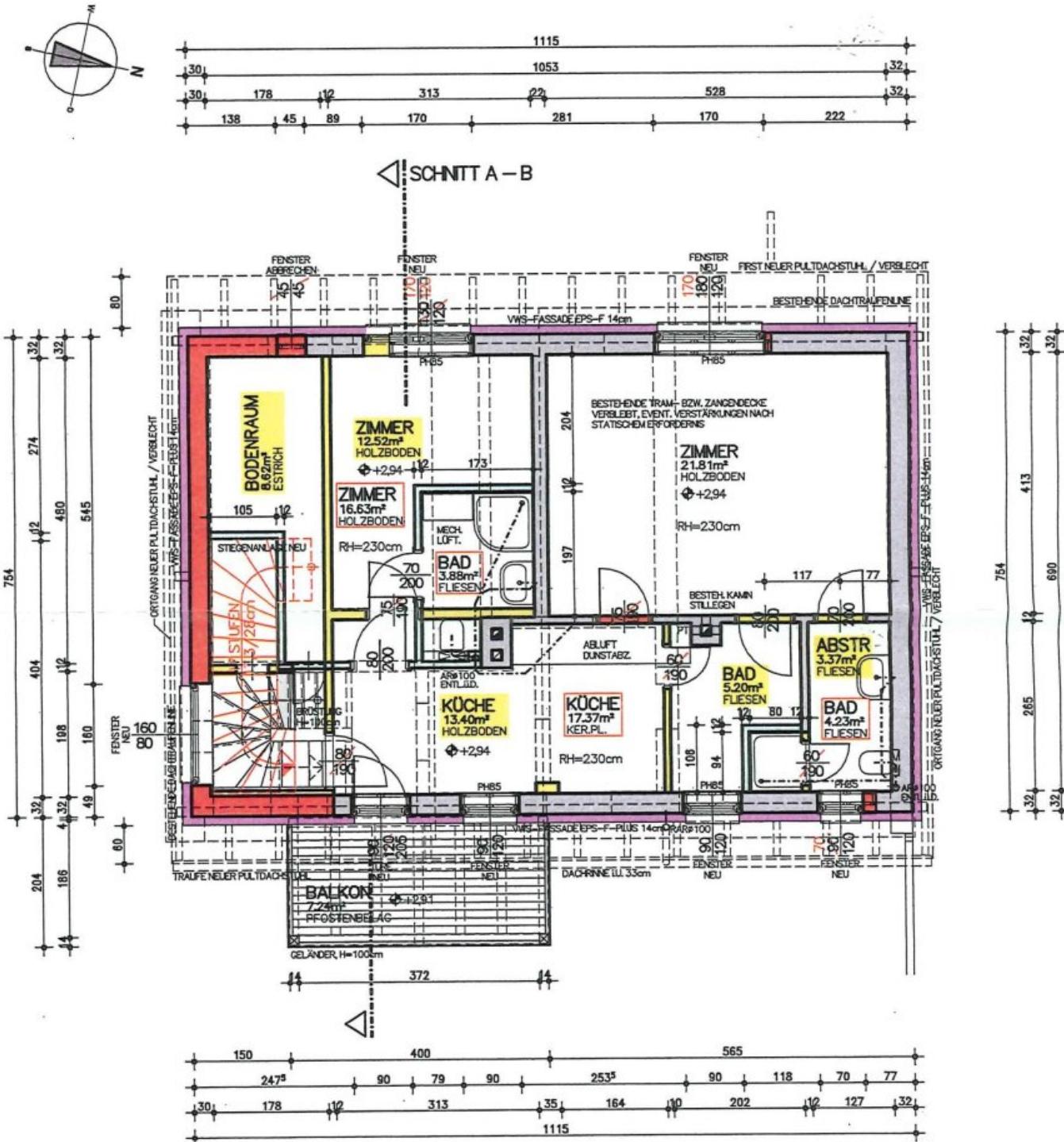
~~AX~~  
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



# OBERGESCHOSS



## 2 AUSSENWANDKONSTRUKTION IM OBERGESCHOSS HOHLZ.+ VOLLWÄRME SCHUTZFASSADE

0,50 cm EDELPUTZBESCHICHTUNG  
 14,00 cm VWS FÄSSEADE EPS-F-PLUS, GEKLEBT  
 0,50 cm KLEBESPACHTEL  
 30,00 cm HOHLZIEGELMAUERERK, POROTHERM  
 1,50 cm GIPSINNENPUTZ

**3** DECKE ÜBER DEM KELLER-  
GESCHOSS ZU BEHEIZTEN  
RÄUMEN IM ERDGESCHOSS

- 1,00 cm FUSSBODENBELAG (KERAM.PL., HOLZ)
- 6,00 cm BETONESTRICH AUF SPERRFOLIE
- 2,00 cm TRITTSCHALLDÄMMUNG EPS T 650
- 6,00 cm W.A.D.A.: EPS W20 PLUS
- 0,50 cm HORIZONTALABDICHTUNG: E-KV 5
- 20,00 cm BESTANDSDECKENKONSTRUKTION

**4** DECKE ÜBER DEM GESCHOSS ZU BEWIRKEN RÄUMEN IM OBERGESCHOSS

**RE/MAX**  
BERATZEN  
DOSENLOS

## **6 DACHKONSTRUKTION: FOLIENDACHKONSTRUKTION BEIM WOHNHAUS**

FOLIENDACH, DACHFOLIE: 1,8mm  
 TRENNLVL., 2000/m<sup>2</sup>  
 2,50 cm MEHRSCHEITPLATTE / STUFENFALZ  
 18,00 cm SPARREN 10/18cm  
 DACHBODENHÖHLRAUM HINTERLÖFTET  
 SICHTBARE HOLZTEILE GEHOBELT  
 BZW. 2 x HOLZIERT

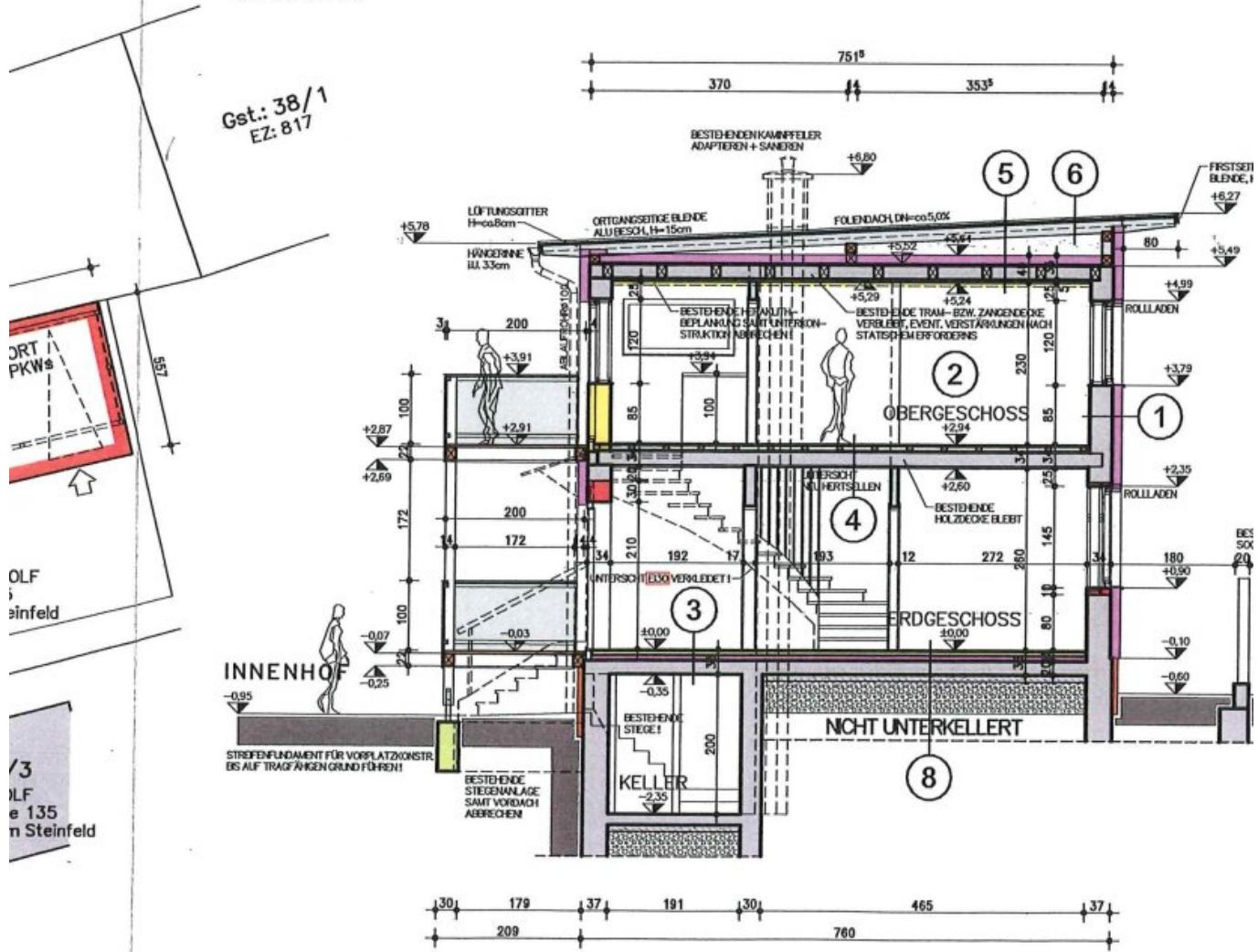
## **7 DACHKONSTRUKTION: FOLIENDACHKONSTRUKTION BEI DER CARPORTANLAGE**

FOLIENDACH, DACHFOLIE: 1,8mm  
TRENNVLIES, 200g/m<sup>2</sup>  
2,50 cm MEHRSCHICHTPLATTE / STUFENFALZ  
20,00 cm SPARREN 10/20cm GEHOBELT  
SICHTBAR HOLZTEILE GEHOBELT  
BZW. 2 x LASIERT

**8 FUSSBODENAUFBAU  
IM ERDGESCHOSS  
NICHT UNTERKELLERT**

1,00 cm FUSSBODENBELAG (KERAM.PL., HOLZ)  
 6,00 cm BETONESTRICH AUF DAMPFBREMSE B2  
 2,00 cm TRITTSCHALLDÄMMUNG EPS T 650  
 6,00 cm WÄ.DÄ.: EPS W20 PLUS  
 0,50 cm HORIZONTALABDICHTUNG: E-KV 5  
 20,00 cm BESTANDSUNTERLAGSBETON  
 BESTEH. UNTERBAU (ROLLIERUNG)

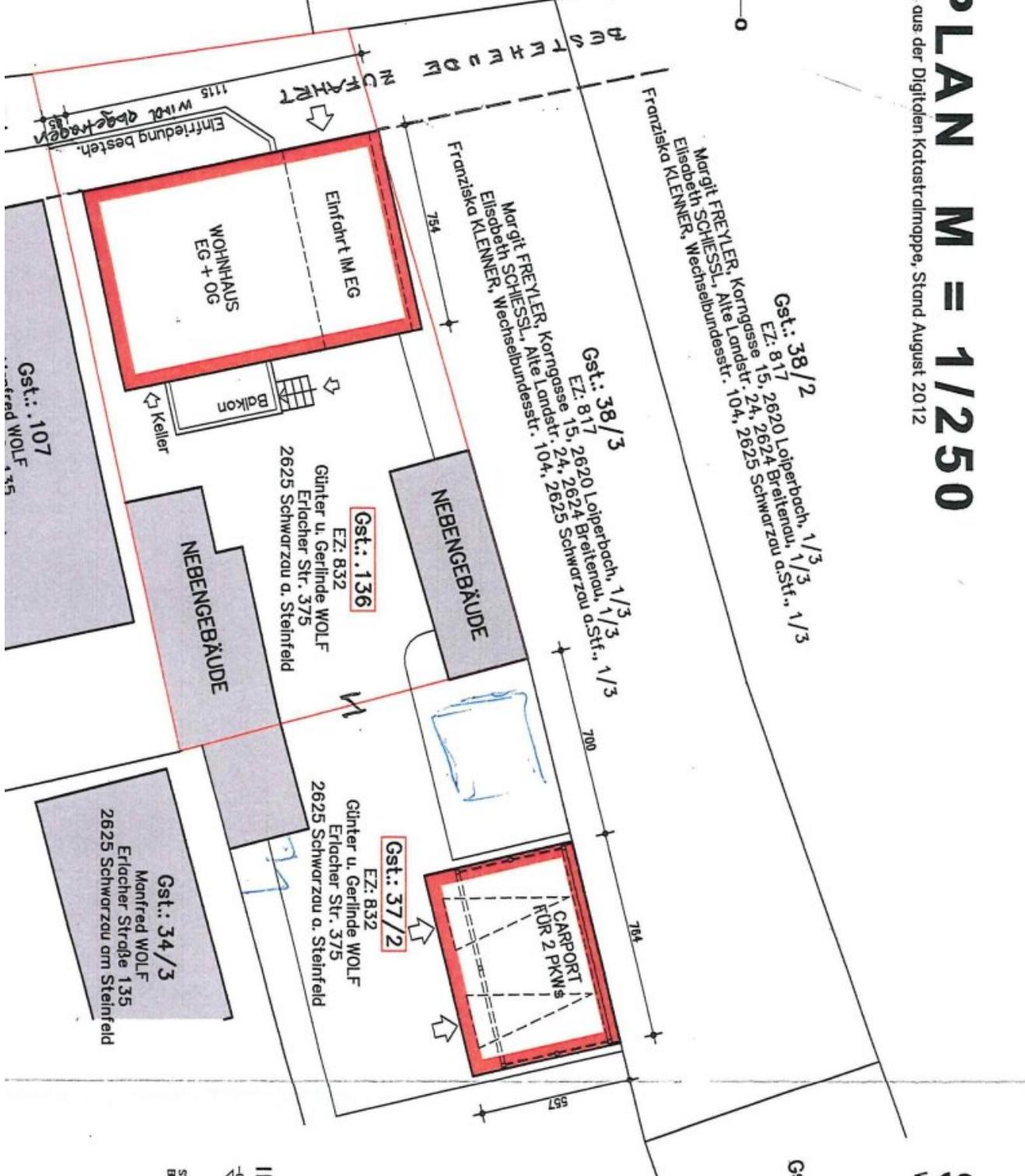
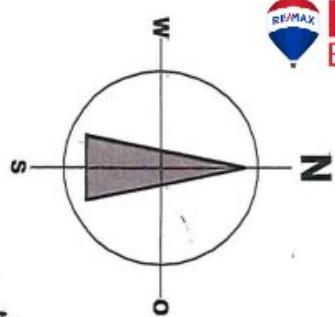
# SCHNITT A - B



# LAGEPLAN M = 1/250

G: 45/2  
N: 766  
n PFEIFFER  
er Str. 296  
rzau a. Steinfeld

Gst.: 135  
EZ: 766  
Jürgen PFEIFFER  
Erlacher Str. 296  
2625 Schwarza a. Steinfeld





**realfinanz**  
Immobilienfinanzierung

Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen  
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

bis zu  
40 Jahre  
Laufzeit

👉 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

👉 Kurzfristige Entscheidungen möglich

👉 Jederzeit & Österreichweit

👉 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

### Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 599 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 59 900,00
Kreditbetrag	€ 527 120,00	Eigenmittel	€ 131 780,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz	3,64%
<b>beispielhafte Rate</b>		20 Jahre Fix ab	
<b>€ 2 321,48</b>			
Gesamtbelastung *)		€ 975 020,62	

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinsstufen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zuusage, um eine verbindliche Zuusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein ESG folgt im Zuge der Angebotsfertigung eines Kreditinstitutes.

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

Stand: 20.06.2025



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 Wöödl - Gasse 3 in 2700 Wiener Neustadt



Wir begleiten Sie bei Ihrer  
nachhaltigen Energietransformation



## PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station

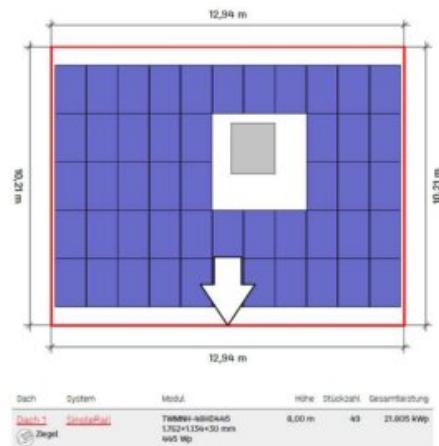
Energieunabhängigkeit für Erlacher Str. 153, Schwarza am Steinfeld 6 bis 8 Wochen fix fertig

### 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



### Beispielhafte Preise per 28.06.025

- 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

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

Erleben Sie die einmalige Gelegenheit, eine charmante Pension in der idyllischen Gemeinde Schwarza am Steinfeld in Niederösterreich zu erwerben!

Diese gepflegte Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre unternehmerischen Träume im Gastgewerbe zu verwirklichen.

**Selbstverständlich ist das Objekt auch zur Eigennutzung geeignet!**

Mit einer großzügigen Fläche von 261,71 m<sup>2</sup> und vier hellen, einladenden Zimmern und einem Apartment ist diese Pension perfekt für Gäste geeignet, die die Ruhe und Schönheit der Umgebung genießen möchten. Die harmonisch gestalteten Räume schaffen eine Wohlfühlatmosphäre, die Ihre Gäste begeistern wird.

Jedes Zimmer ist ein Rückzugsort, der mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde.

Die großzügige Terrasse und der Balkon bieten Ihnen und Ihren Gästen die Möglichkeit, die frische Luft und die herrliche Ruhe zu genießen. Der Garten lädt zur Erholung ein und bietet Raum bei einem Glas Wein die Umgebung zu genießen.

Der Parkplatz direkt vor der Tür ermöglicht Ihren Gästen eine bequeme Anreise.

## Hard Facts:

- Gesamtfläche von ca. 261 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 5 Zimmer in 2 Gebäuden sowie 2 Nebengebäuden
- Frühstücksraum und gedeckter Sitzplatz
- gepflegter Garten mit Terrasse und Hühnerstall
- Küche zur Frühstückszubereitung
- geschotterter Parkplatz direkt vor der Pension
- Teilkeller zur Lagerung
- Abstellraum und Büro

Greifen Sie jetzt zu und verwirklichen Sie Ihre Träume in dieser bezaubernden Pension in Schwarzau am Steinfeld! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung – wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderbare Immobilie persönlich vorzustellen!

**Kaufpreis: € 499.000,--**

**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 <875m

Apotheke <2.025m

Krankenhaus <7.050m

Klinik <8.900m

## **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.850m

Höhere Schule <9.700m

Universität <9.625m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <900m

Bäckerei <1.225m

Einkaufszentrum <7.625m

## **Sonstige**

Bank <875m

Geldautomat <875m

Polizei <525m

Post <2.125m

## **Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <1.400m

Bahnhof <1.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap