EXKLUSIVES WOHNEN MIT PANORAMABLICK - Moderne Doppelhaushälfte mit ca. 160 m² Wohnfläche • Nur 10 Minuten von Wiener Neustadt

Objektnummer: 7897/268

Eine Immobilie von Schöneres Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	188,00 m²
Kaufpreis:	478.000,00 €

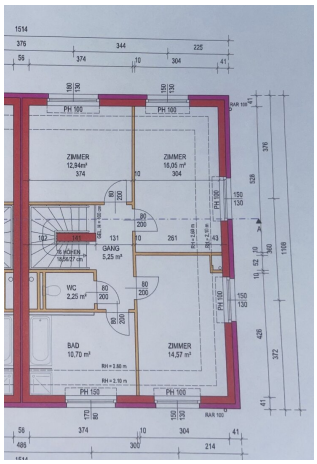
Ihr Ansprechpartner

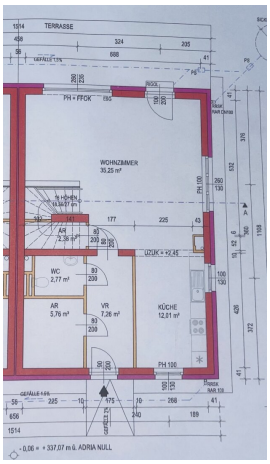
Marc Skaropitsch

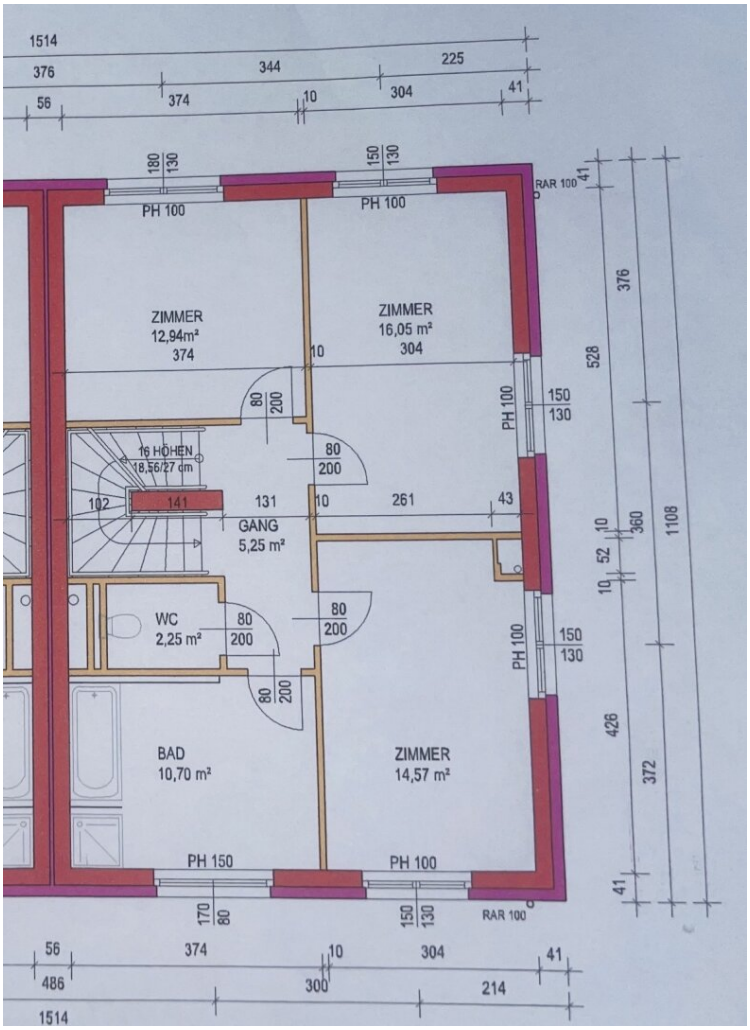
Schöneres Wohnen
Blumauerstraße 200A
2601 Sollenau

H +43 676 862 19 800

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


ZIMMER
13,84 m²
374
ZIMMER
16,05 m²
304
GANG
5,25 m²
WC
2,25 m²
BAD
10,70 m²
ZIMMER
14,57 m²
PH 100
PH 150


TERRASSE
WOHNZIMMER
35,25 m²
WC
2,77 m²
AR
5,76 m²
VR
7,36 m²
KÜCHE
12,61 m²
PH 130
± 0,00 = + 337,07 m ü. ADRIA NULL



ORIENTIERUNG FÜR KAUFINTERESSENTEN

Finanzierungsbeispiel

Eigenheim in Schwarzau am Steinfeld

Ca. 140 m² Wohnfläche, Garten und Parkplätze. Fahrzeit nach Wiener Neustadt ca. 15 Minuten, jeweils nach Eigentümerangabe. Die Ortsbezeichnung wurde als Schwarzau am Steinfeld verstanden.

Kaufpreis laut Eigentümer: 475.000 €. Eigenständige Modellrechnung für eine Familie mit zwei Kindern. Keine Finanzierungsbestätigung, kein Bankangebot und keine Prüfung tatsächlicher Käufer oder des Objektwerts.

1.683 €	35 Jahre	20 Jahre
Monatliche Kreditrate[1]	Gesamtlaufzeit	Geplante Fixzinsbindung

[1] Zins und Tilgung bei angenommenen 4,00 % Sollzins jährlich, ohne laufende Bankspesen und zusätzliche Kreditversicherungen. Exakt berechnete Monatsrate: 1.682,54 €.

Das Kauf- und Finanzierungsbudget

Kaufpreis laut Eigentümer	475.000 €
Kauf- und Finanzierungsnebenkosten, geplant	42.500 €
Gesamter Mittelbedarf für den Erwerb	**517.500 €**
Eingesetzte Eigenmittel der Familie	137.500 €
Benötigter Hypothekarkredit	**380.000 €**
Zusätzliche, nicht eingesetzte Familienreserve	20.000 €

Verfügbares Eigenkapital im Modell: 157.500 €. Davon werden 137.500 € eingesetzt; 20.000 € bleiben als Reserve. Die eingesetzten Eigenmittel decken 20 % des Kaufpreises (95.000 €) und sämtliche geplanten Nebenkosten (42.500 €). Dies ist eine Modellannahme, keine allgemeine Mindestanforderung.

Langfristige Struktur mit anfänglicher Zinssicherheit

Modell: Hypothekarkredit mit monatlicher Rückzahlung über 420 Monate. Die ersten 240 Monate werden mit **4,00 % Sollzins jährlich** gerechnet, für die restlichen 180 Monate ist eine variable Verzinsung nach dem späteren Bankvertrag vorgesehen.

Eine solche Kombination ist grundsätzlich erhältlich: Die bank99 bietet Laufzeiten bis 35 Jahre und Fixzinsbindungen bis 20 Jahre an. **Die hier angesetzten 4,00 % sind eine Rechenannahme, kein Zinssatzangebot der bank99 und keine bestätigte aktuelle Bankkondition.** Das persönliche Angebot muss zum Antragszeitpunkt eingeholt werden. [1]

Nicht im Budget: Käufer-Maklerprovision, Kreditvermittlungsprovision, größere Sanierungen, Einrichtung und Umzug, Förderungen und Gebührenbefreiungen sind ebenfalls nicht eingerechnet.

KOSTEN UND LEISTBARKEIT

Das Familienbudget

Modellhaushalt: zwei Erwachsene und zwei Kinder

Angenommen werden zwei stabile Erwerbseinkommen von zusammen **5.200 € netto in einem normalen Monat** (z. B. 3.000 € + 2.200 €), keine anderen Kredit- oder Leasingraten und Eltern Anfang 30. Sonderzahlungen und Familienbeihilfe sind im laufenden Budget nicht eingerechnet. Das sind Annahmen, keine Prüfung einer konkreten Familie.

Einmalige Nebenkosten im Detail

Grunderwerbsteuer: 3,5 % von 475.000 €	16.625 €
Eigentumseintragung: 1,1 % von 475.000 €	5.225 €
Pfandrechtseintragung: 1,2 % von 456.000 €[1]	5.472 €
Vertrag, Treuhand und Beglaubigungen, pauschal inkl. USt.	9.500 €
Bank-, Bewertungs- und sonstige Finanzierungskosten, pauschal	2.000 €
Weitere Gebühren und Kostenpuffer	3.678 €
Geplante Nebenkosten insgesamt	**42.500 €**

[1] Rechnerannahme: eingetragenes Pfandrecht 120 % von 380.000 € = 456.000 €. Eintragungshöhe, Honorare und Bankkosten sind individuell zu prüfen. Steuersatz und Eintragungsgebühren nach aktuellem gv.at. [2]

Ohne Käufer-Maklerprovision und ohne Kreditvermittlungsprovision. Eine Käufer-Maklerprovision von beispielhaft 3 % zuzüglich 20 % USt. würde weitere **17.100 €** erfordern. Förderungen und Gebührenbefreiungen sind nicht eingerechnet.

Monatliche Haushaltsrechnung

Laufendes Haushaltsnettoeinkommen	**5.200 €**
Kreditrate: Zins und Tilgung	– 1.683 €
Hausbetrieb, Energie und Eigenheim-Haushaltsversicherung[1]	– 550 €
Rücklage für laufende Instandhaltung[1]	– 250 €
Planungspuffer für Kreditspesen / persönliche Risikoabsicherung[1]	– 80 €
Lebenshaltung, Mobilität, Kinder und sonstige Ausgaben[1]	– 2.250 €
Verbleibender monatlicher Puffer, gerundet	**387 €**

[1] Eigene Budgetannahmen, keine erhobenen Objektkosten, Bankpauschalen oder Versicherungsangebote. Tatsächliche Energiekosten, Kinderbetreuung, Fahrzeuge und Versicherungsschutz können deutlich abweichen.

Wohnen inklusive Rate und geplanter Rücklagen/Absicherung: rund 2.563 € monatlich. Der verbleibende 387 € sind ein eher begrenzter freier Puffer. Größere Sanierungen, Einrichtung und Umzug benötigen ein eigenes Budget; die Familienreserve sollte dafür nicht von vornherein vollständig verplant werden.

EINORDNUNG UND NÄCHSTE SCHRITTE

Langfristig planen

35 Jahre senken die Monatsrate, erhöhen aber die Zinskosten. Sondertilgungsmöglichkeiten sollten ausdrücklich vereinbart werden. Rückzahlung und Einkommen im Pensionsalter müssen zur tatsächlichen Lebensplanung passen.

Laufzeit	Rate pro Monat	Zinsen insgesamt[4]
25 Jahre	2.006 €	221.734 €
30 Jahre	1.814 €	273.104 €
35 Jahre	**1.683 €**	**326.668 €**

[4] Vergleich mit 380.000 € Kredit und rechnerisch unveränderten 4,00 % über die gesamte jeweilige Laufzeit, ohne zusätzliche Gebühren. Für 35 Jahre ergeben sich 706.668 € reine Kreditrückzahlungen. Kein garantierter Gesamtbetrag: Nach 20 Jahren ist der Zins im Modell variabel.

Zinsänderungsrisiko nach 20 Jahren

Nach 240 planmäßigen Monatsraten wären rechnerisch noch **227.467 €** offen. Bei dann 15 Jahren Restlaufzeit läge die Monatsrate bei weiterhin 4,00 % bei rund 1.683 €; bei **6,00 % bei rund 1.919 €**. Das ist ein Belastungsszenario, keine Zinsprognose. Eine neue Fixzinsvereinbarung ist nicht automatisch zugesichert.

Derselbe Kaufpreis, unterschiedliche Eigenmittel

Eingesetzte Eigenmittel[5]	Kreditbetrag	Monatsrate
130.000 €	387.500 €	1.716 €
137.500 €	**380.000 €**	**1.683 €**
160.000 €	357.500 €	1.583 €

[5] Alle Varianten: 475.000 € Kaufpreis, pauschal 42.500 € Nebenkosten ohne Maklerprovision, 35 Jahre Laufzeit, angenommene 4,00 % Sollzins, zunächst 20 Jahre fix. Zusätzlich jeweils 20.000 € freie Reserve. Die tatsächlichen Kredit- und Pfandkosten können sich mit dem Kreditbetrag ändern.

Was vor einer Bankbestätigung zu prüfen ist

Die Kreditrate entspricht rund **32,4 %** des laufenden Monatsnettos. Bei einem bankseitig bestätigten Objektwert von 475.000 € läge das Verhältnis Kredit zu Objektwert bei 80 %. Die FMA nennt als Leitlinien maximal 90 % Beleihung, 40 % jährliche Kreditbelastung bezogen auf das Jahresnetto inklusive 13./14. Gehalt sowie 35 Jahre Laufzeit. Das sind Aufsichtsleitlinien mit Spielraum, keine individuelle Zusage. [3]

Für eine tatsächliche Finanzierungsbestätigung sind Einkommen, Eigenmittel, bestehende Verpflichtungen und Objektunterlagen zu prüfen. Erst das konkrete Bankangebot liefert belastbare Gebühren, den effektiven Jahreszins und die Anschlusszinsregelung. **Dieses Dokument ersetzt weder eine Bankprüfung noch ein verbindliches Kreditangebot.** Vor Verwendung als öffentliches Finanzierungsinserat sollte ein vollständiges bankgeprüftes Beispiel vorliegen. [1]

Quellen und Rechenbasis

[1] bank99: wohnkredit99 - Laufzeiten, Zinsvarianten und Angebotsprozess.

[2] oesterreich.gv.at: Nebenkosten beim Wohnungs- und Grundstückskauf.

[3] FMA Österreich: Wohnimmobilienkredite - aktuelle Vergabeleitlinien.

Quellenstand: 07.10.2026. Eigene Annuitätenrechnung: Monatszins = Sollzins / 12, Zahlungen nachschüssig, ohne Sondertilgungen. Beträge gerundet. Effektiver Jahreszins nicht berechnet; individuelle Kosten und Vertragsbedingungen fehlen.

Objektbeschreibung

Besichtigungstermine unter tel. Nr. 0676 86219800 Marc

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine topmoderne, lichtdurchflutete Doppelhaushälfte in attraktiver und grüner Lage, nur rund 10 Autominuten von Wiener Neustadt entfernt. Die Immobilie besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 160 m², verteilt auf drei perfekt durchdachte Ebenen, und eignet sich ideal für Familien sowie anspruchsvolle Paare, die zeitgemäße Architektur und ländliche Idylle miteinander verbinden möchten.

Das Haus befindet sich in der finalen Fertigstellungsphase (Erstbezug) und bietet den exklusiven Vorteil, dass die Bodenbeläge im gesamten Erdgeschoss noch nach den eigenen Wünschen und gestalterischen Vorstellungen des Käufers gewählt werden können. Große Fensterfronten, edle Materialien in den Sanitärbereichen (großformatige Fliesen in edler Marmor-Optik) sowie ein unverbaubarer Blick ins Grüne von der spektakulären Dachterrasse machen dieses Objekt zu einem echten Wohntraum.

Projekthighlights & Fakten auf einen Blick

• Großzügiger Eigengarten – Platz für Entspannung und Familie.

• 3-Seiten-Dachterrasse – Traumhafter Weitblick aus der Galerie.

• Mitgestaltung – Fußböden im Erdgeschoss noch frei wählbar.

• Nachhaltige Heizung – Moderne, effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe.

• Perfekt klimatisiert – Klimaanlagen auf allen Wohnebenen bereits voll ausgestattet.

• Parken direkt am Haus – Eigener Kfz-Stellplatz direkt vor dem Eingang.

Raumaufteilung & Etagen

Erdgeschoss (EG) – Offenes & helles Wohnen

Das Erdgeschoss bildet das kommunikative Herzstück des Hauses mit direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Eigengarten.

• Großer Wohn- und Essbereich: Sehr geräumig und lichtdurchflutet, mit idealen Stellflächen für eine offene Traumküche.

• Speisekammer: Praktischer, direkt an die Küche angeschlossener Abstellraum für Vorräte.

• Zwei weitere Abstellräume: Optimaler Stauraum für Garderobe, Haustechnik und Haushaltsgeräte.

• Gäste-WC: Separat angelegt im Eingangsbereich.

• Terrasse & Garten: Nahtloser Übergang vom Wohnbereich ins Freie.

Obergeschoss (OG) – Die private Familienebene

Über die elegante Treppe in Marmor-Optik gelangen Sie in das Obergeschoss, welches als klassischer Rückzugsort konzipiert ist.

• Drei großzügige Schlafzimmer: Optimal schneidbare Räume für Eltern, Kinder oder die Nutzung als Home-Office.

• Modernes Badezimmer: Ausgestattet mit hochwertigen Sanitärelementen und feinen Details.

• Separates WC: Zusätzlicher Komfort für die gesamte Etage.

Galerie / Dachgeschoss – Die Luxus-Oase

Die oberste Etage bietet absolute Privatsphäre und eignet sich perfekt als exklusiver Masterbedroom-Bereich.

• Masterbedroom-Fläche: Großzügiges Studio mit fantastischem Lichteinfall.

• Wellness-Ausstattung: Integrierte, bodenebene Regendusche für pure Entspannung.

• Sanitärer Komfort: Eigenes separates WC sowie ein zusätzliches Pissoir.

• 3-Seiten-Dachterrasse: Riesiger Außenbereich mit spektakulärem Panorama-Ausblick über die angrenzenden Felder und die Bergkulisse.

Technische Daten & Ausstattung

Objekttyp: Doppelhaushälfte (Erstbezug / Fertigstellungsphase)

Wohnfläche: ca. 160 m²

Zimmeranzahl: 5 Zimmer (inkl. Galerie/Studio)

Heizungssystem: Moderne Wärmepumpe (Fußbodenheizung)

Kühlung: Integrierte Klimaanlagen in den Wohn- und Schlafräumen

Sanitärbereiche: Großformatfliesen in Marmor-Optik, Regendusche, Pissoir, separate WCs

Bodenbeläge EG: Noch frei wählbar – Individualisierung nach Käuferwunsch

Außenbereiche: Terrasse (EG), Eigengarten, Panorama-Dachterrasse (Galerie)

Parken: Kfz-Stellplatz direkt vor dem Haus

Lage: Grüne, ruhige Randlage, nur 10 Minuten bis Wiener Neustadt

Hinweis: Das letzte Bild ist virtuell gestagt und zeigt ein mögliches Einrichtungskonzept.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <2.500m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap