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

Alexa Tar

Schöneres Wohnen
Blumauerstraße 200A
2601 Sollenau

T +43 676 707 21 32
H +43 676 707 21 32

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











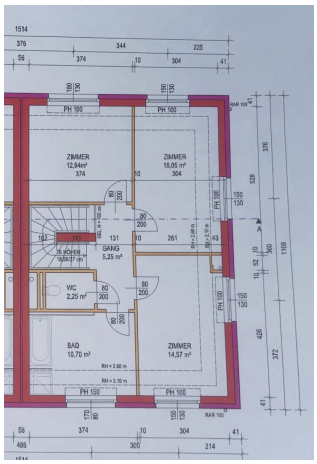


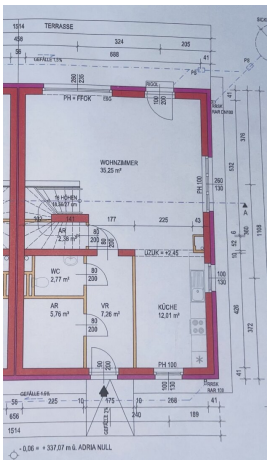


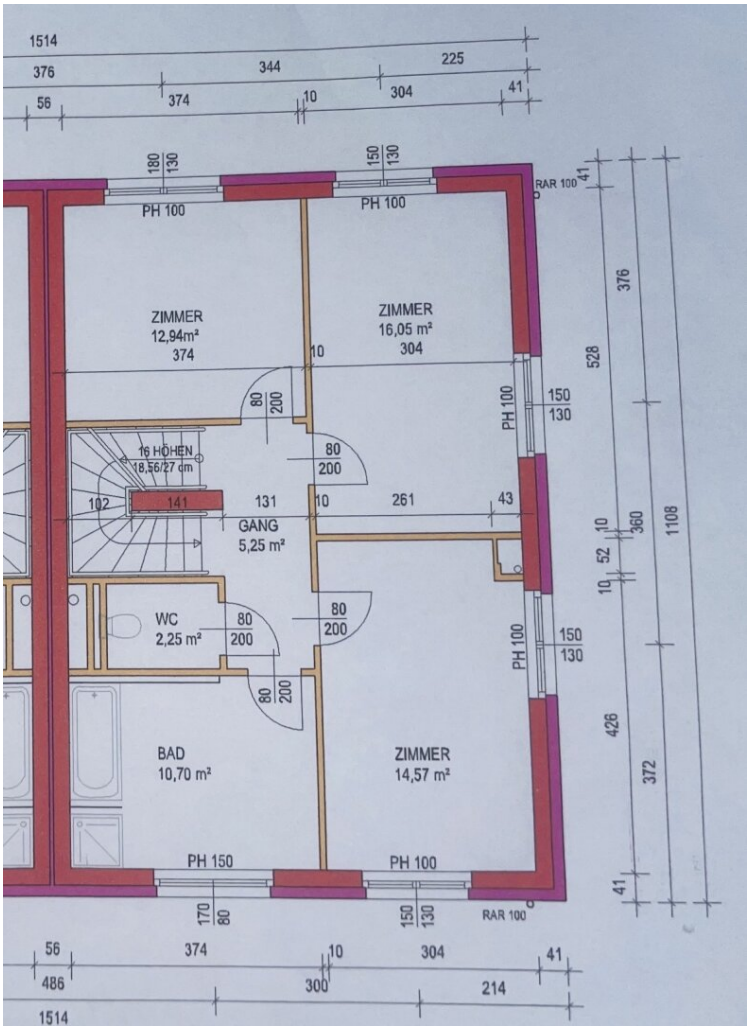







ZIMMER
13,84 m²
ZIMMER
16,05 m²
SANIG
5,25 m²
WC
2,25 m²
BAD
10,70 m²
ZIMMER
14,57 m²


TERRASSE
WOHNZIMMER
35,25 m²
WC
2,77 m²
AR
5,76 m²
VR
7,26 m²
KÜCHE
12,61 m²



ORIENTIERUNG FÜR KAUFINTERESSENTEN

Finanzierungsbeispiel

Eigenheim in Schwarzau am Steinfeld

Ca. 160 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 Kreditrate¹	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 oesterreich.gv.at. [2]

Ohne Käufer-Maklerprovision und ohne Kreditvermittlungsprovision. Eine Käufer-Maklerprovision von beispielsweise 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-/Haushaltsversicherung²	− 550 €
Rücklage für laufende Instandhaltung²	− 250 €
Planungspuffer für Kreditspesen / persönliche Risikoabsicherung²	− 80 €
Lebenshaltung, Mobilität, Kinder und sonstige Ausgaben³	− 2.250 €
Verbleibender monatlicher Puffer, gerundet	**387 €**

² 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. Die verbleibenden 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

Moderne Doppelhaushälfte mit Panoramablick – ca. 160 m² Wohnfläche, nur 10 Minuten von Wiener Neustadt

Zum Verkauf steht eine topmoderne, lichtdurchflutete Doppelhaushälfte in grüner, ruhiger Lage, nur rund 10 Autominuten von Wiener Neustadt entfernt. Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf drei durchdachte Ebenen – ideal für Familien und Paare, die zeitgemäße Architektur und ländliche Idylle verbinden möchten.

Das Haus befindet sich in der finalen Fertigstellungsphase (Erstbezug). Ihr Vorteil: Die Bodenbeläge im gesamten Erdgeschoss können Sie noch nach Ihren eigenen Wünschen wählen.

Eckdaten

- **Objekttyp:** Doppelhaushälfte, Erstbezug
- **Wohnfläche:** ca. 160 m² auf drei Ebenen
- **Zimmer:** 5 (inkl. Galerie/Studio)
- **Außenbereiche:** Terrasse, Eigengarten, 3-seitige Panorama-Dachterrasse
- **Heizung:** Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- **Kühlung:** Klimaanlagen in allen Wohnebenen
- **Parken:** eigener Kfz-Stellplatz direkt vor dem Haus
- **Kaufpreis:** € 478.000,–

Erdgeschoss – offenes, helles Wohnen

- Großer, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit idealen Stellflächen für eine offene Küche
- Speisekammer direkt an der Küche
- Zwei weitere Abstellräume für Garderobe, Haustechnik und Haushaltsgeräte
- Separates Gäste-WC im Eingangsbereich
- Direkter Ausgang auf die Terrasse und in den Eigengarten

Obergeschoss – die private Familienebene

- Drei großzügige Schlafzimmer – für Eltern, Kinder oder als Home-Office
- Modernes Badezimmer mit hochwertigen Sanitärelementen
- Separates WC

Galerie / Dachgeschoss – Masterbedroom mit Dachterrasse

- Großzügiges Studio mit fantastischem Lichteinfall

- Bodenebene Regendusche
- Eigenes WC sowie zusätzliches Pissoir
- 3-seitige Dachterrasse mit Panoramablick über Felder und Bergkulisse

Ausstattung

- Große Fensterfronten
- Elegante Treppe und Sanitärbereiche mit Großformatfliesen in Marmor-Optik
- Bodenbeläge im Erdgeschoss noch frei wählbar

Lage

Grüne, ruhige Randlage mit unverbaubarem Blick ins Grüne – nur rund 10 Minuten bis Wiener Neustadt.

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

Interesse geweckt?

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin freue ich mich über Ihre Nachricht!

Ihre Ansprechperson:
Alexa Tar – Schöneres Wohnen GmbH
Tel. & WhatsApp: +43 676 707 21 32
E-Mail: beratung@areal200.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <1.500m

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