Hohe Wand - Einfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten auf 1.100 m² Grund!



Objektnummer: 1671/3276

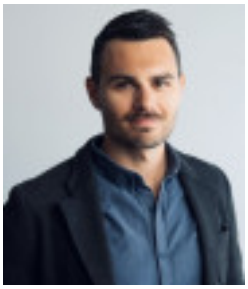
Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2724 Maiersdorf
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	258,35 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	139,30 m²
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	111,25 €
Provisionsangabe:	

25.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Skalnik, BSc MBA

REMAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

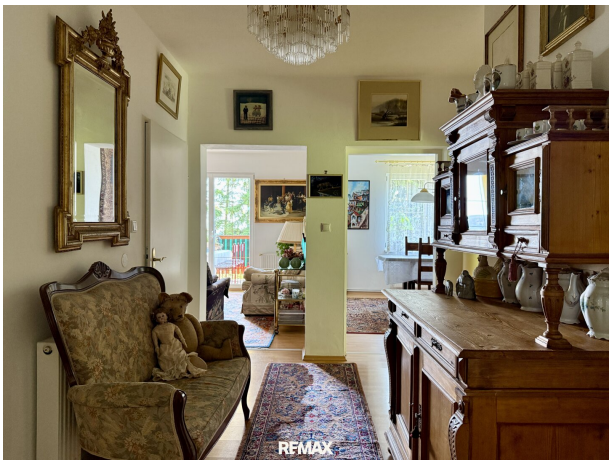

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


REMAX


REMAX


REMAX

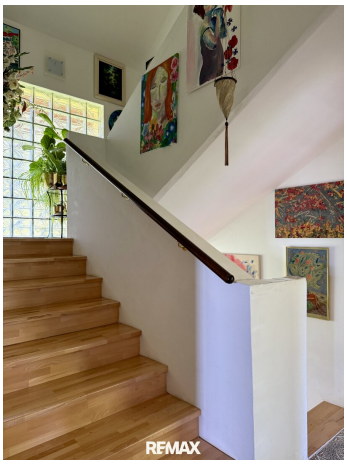

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

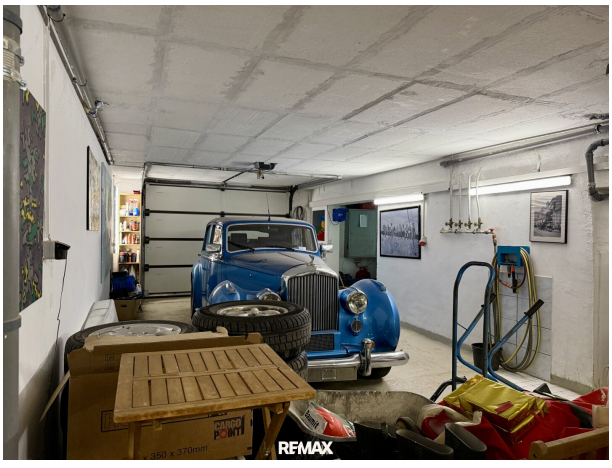

Lieblingsplatz
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

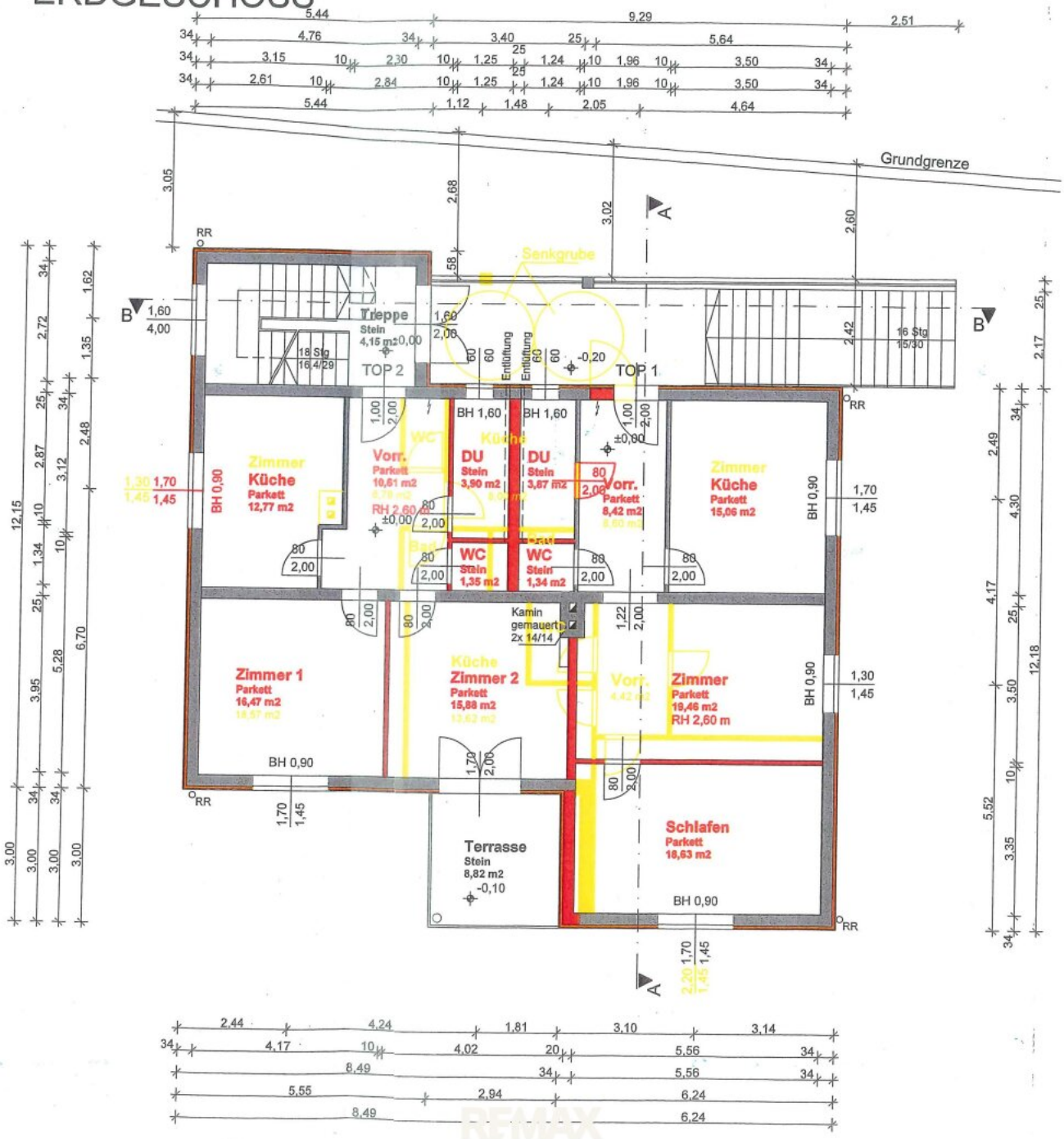

RE/MAX


RE/MAX

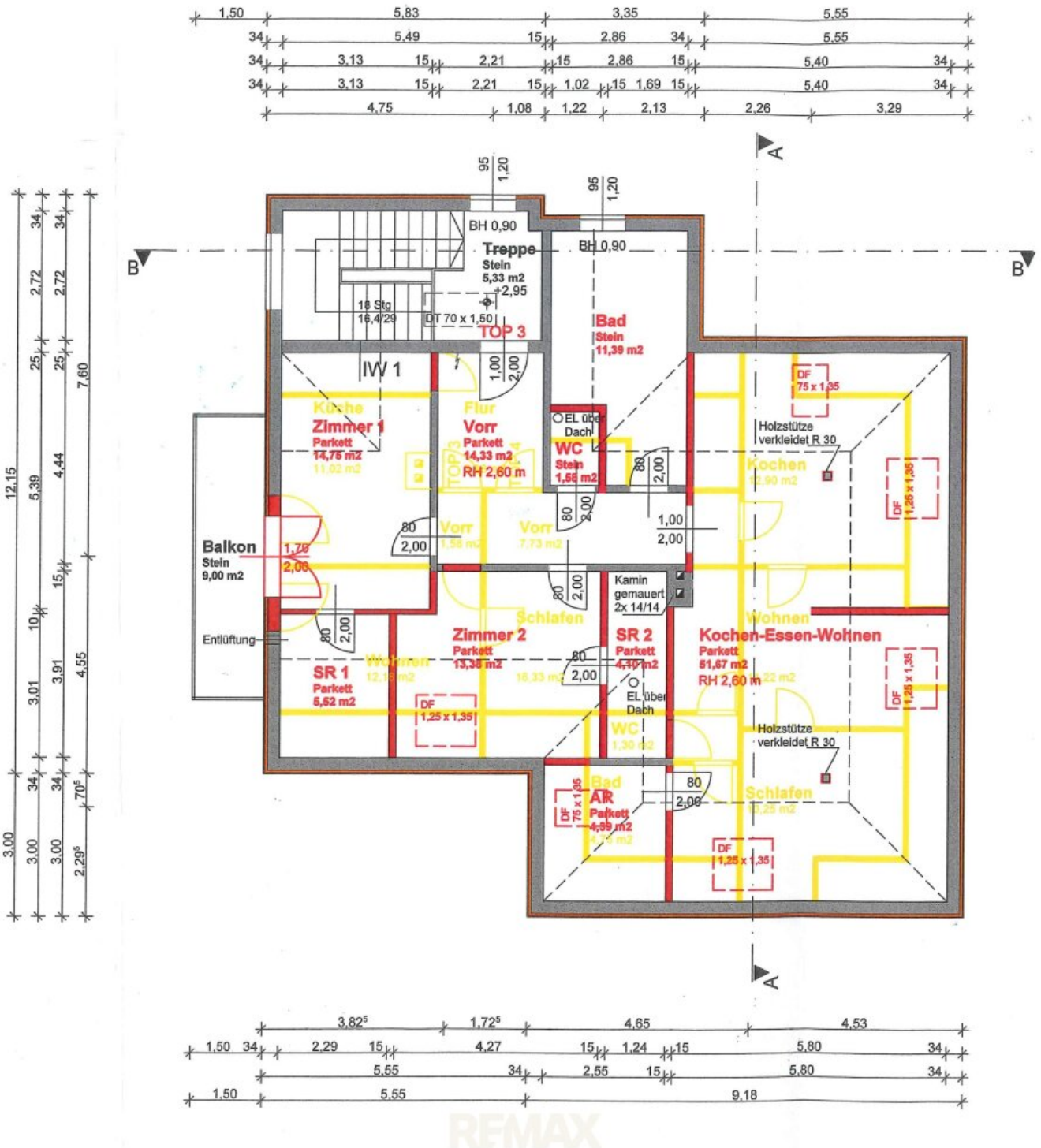

RE/MAX



ERDGESCHOSS

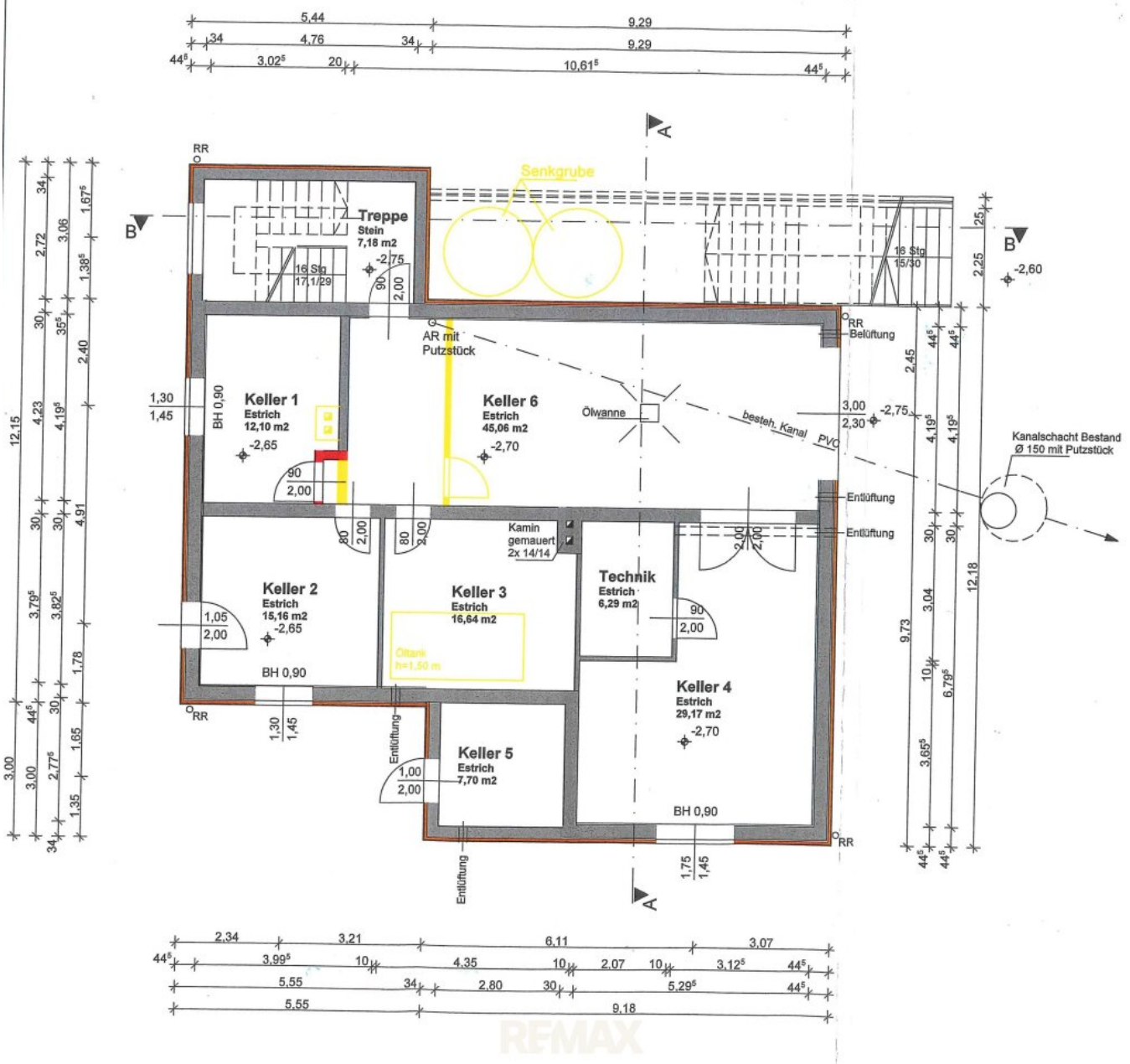


DACHGESCHOSS

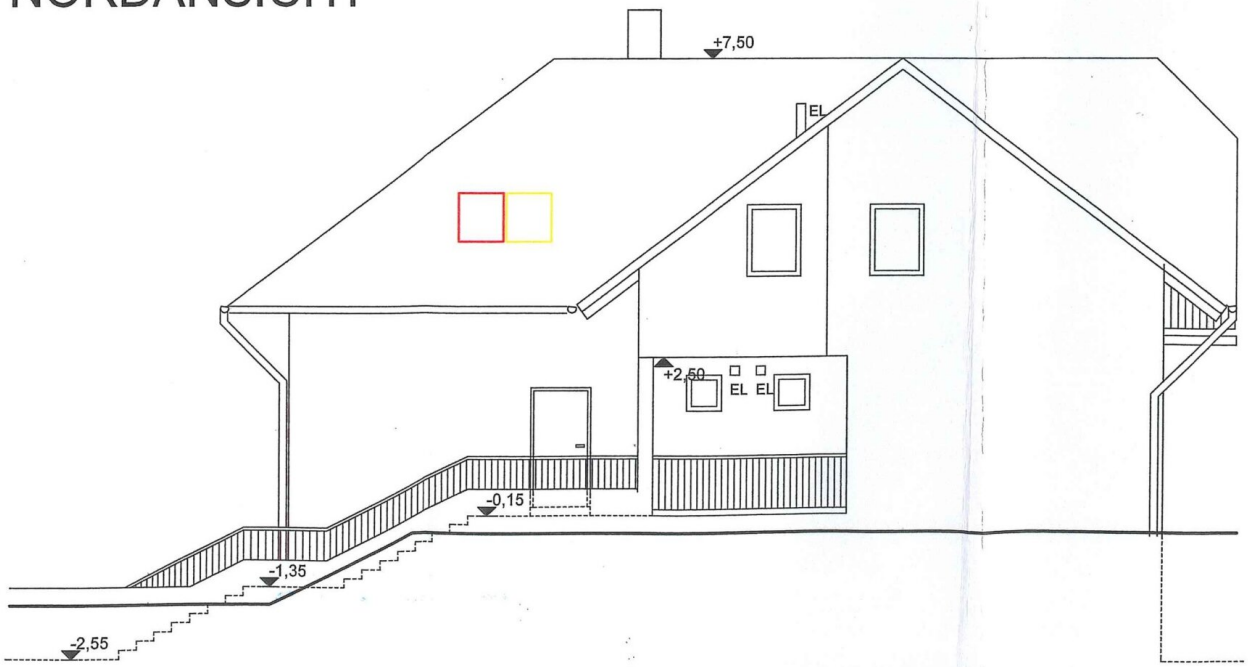


RE/MAX

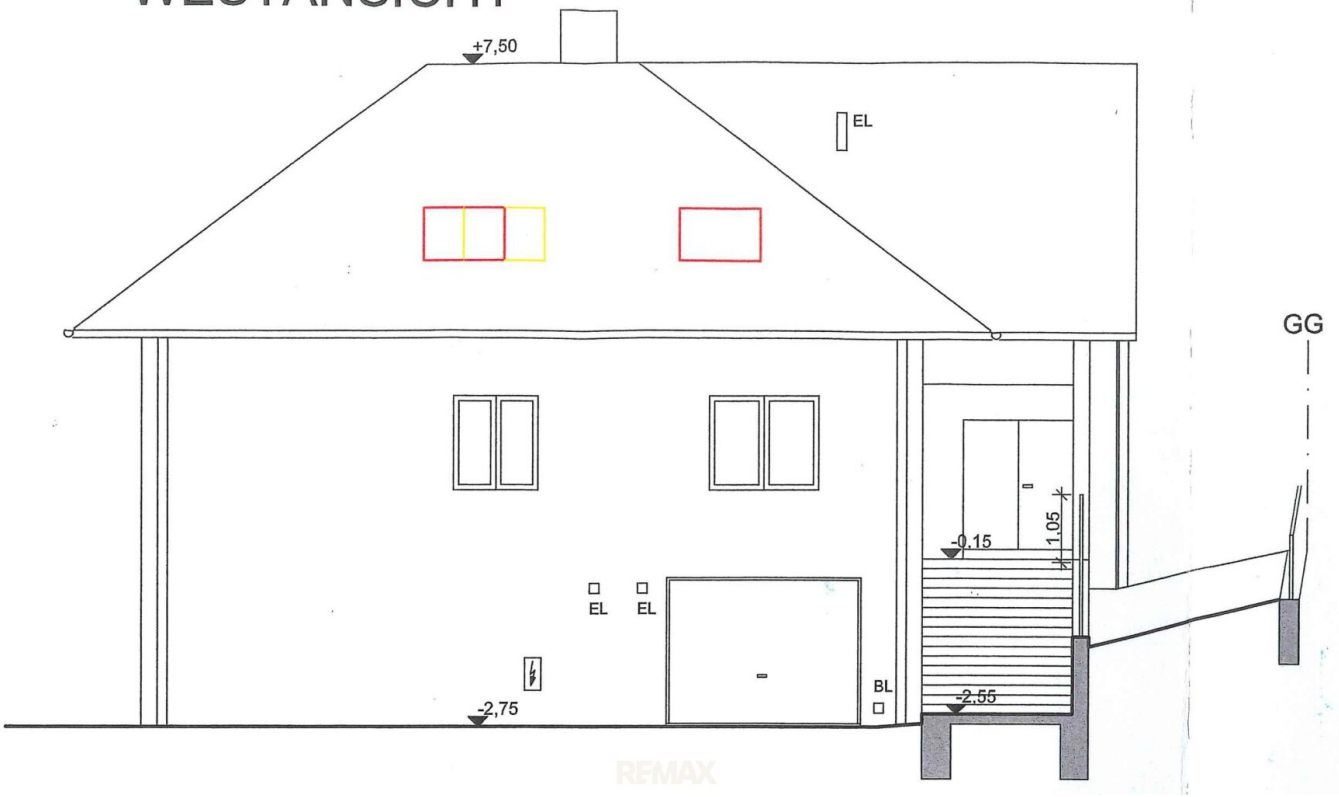
KELLERGESCHOSS



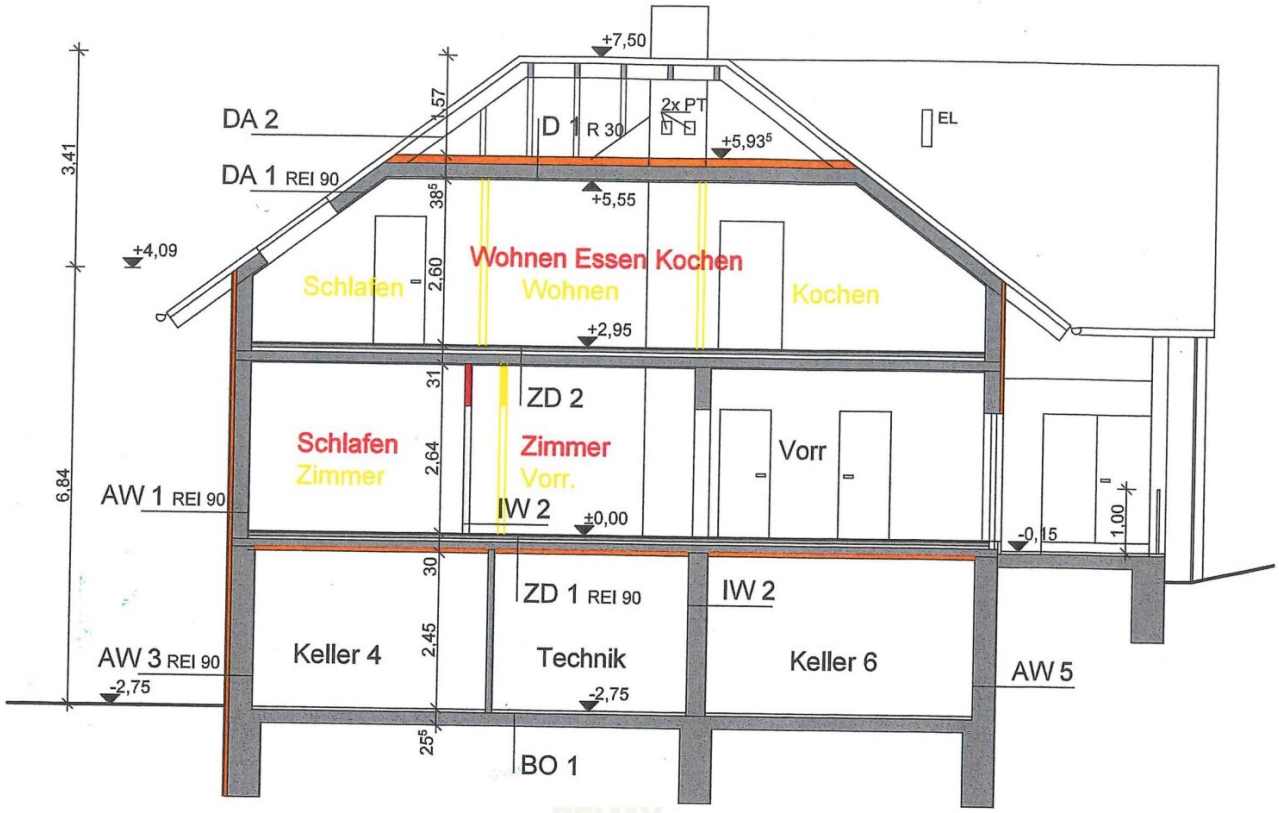
NORDANSICHT



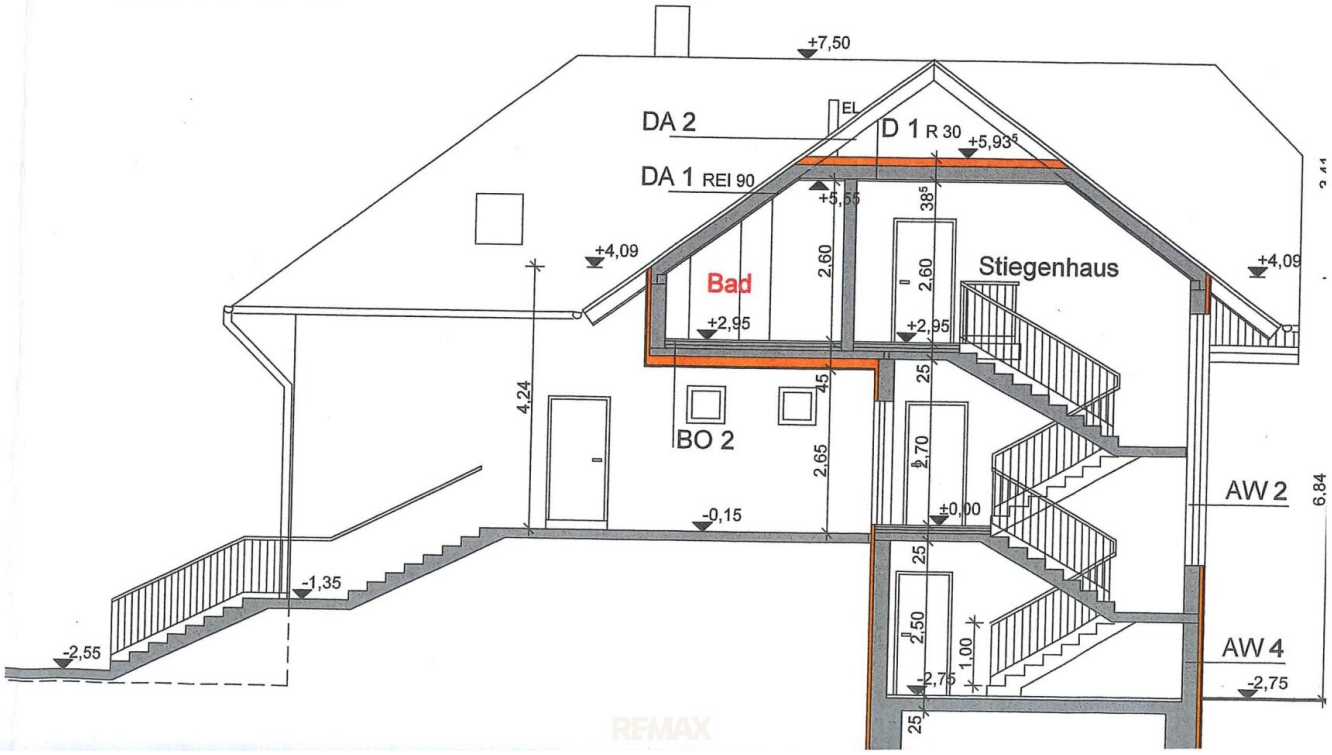
WESTANSICHT



SCHNITT A-A


+7,50
DA 2
DA 1 REI 90
D 1 R 30
2x PT
+5,93⁵
EL
+5,55
+4,09
Schlafen
Wohnen Essen Kochen
Wohnen
Kochen
+2,95
ZD 2
Schlafen
Zimmer
Zimmer
Vorr.
Vorr
IW 2
±0,00
-0,15
AW 1 REI 90
ZD 1 REI 90
IW 2
AW 3 REI 90
Keller 4
Technik
Keller 6
AW 5
-2,75
-2,75
BO 1
3,41
6,84
1,57
38⁵
2,60
31
2,64
30
2,45
25⁵
1,00

SCHNITT B-B


+7,50
DA 2
EL
D 1 R 30
+5,93
DA 1 REI 90
+5,55
38
+4,09
Bad
2,60
2,60
Stiegenhaus
+4,09
+2,95
+2,95
25
45
4,24
BO 2
2,65
2,70
AW 2
6,84
-0,15
±0,00
25
-1,35
2,50
1,00
AW 4
-2,55
-2,75
-2,75
25



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

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 699 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 69 900,00
Kreditbetrag	€ 615 120,00	Eigenmittel	€ 153 780,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 20 Jahre Fix ab	3,64%
beispielhafte Rate	**€ 2 709,04**		
Gesamtbelastung *)	€ 1 137 795,35		

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: 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 Wödl - Gasse 3 in 2700 Wiener Neustadt

RE/MAX

Wir begleiten Sie bei Ihrer
nachhaltigen Energietransformation

PV-Anlagen
Stromspeicher
Heimlade-Station

MeinEnergieKonzept
für uns ist die Sonne die Zukunft der Energie

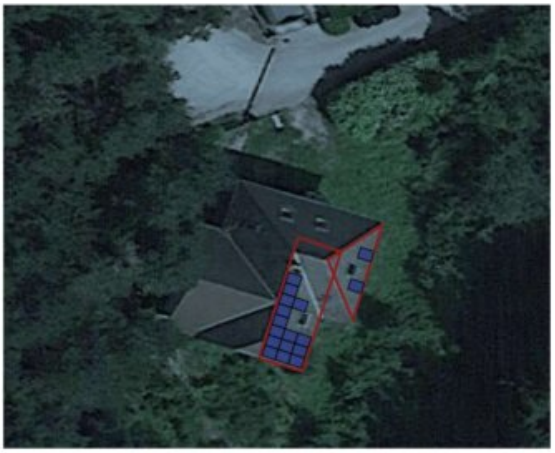
Energieunabhängigkeit für Leitergrabenweg 260, 2724 Maiersdorf 6 bis 8 Wochen fix fertig

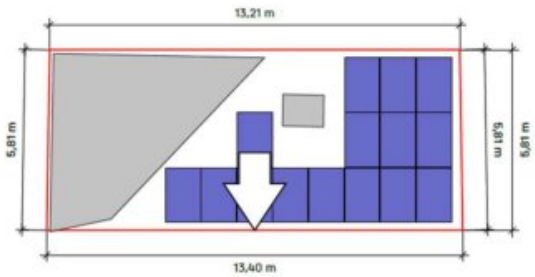
Rundum-sorglos Paket

- 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
Dach 2 Ziegel	SingleRail	TWMNH-48HD445 1.762×1.134×30 mm 445 Wp	9,00 m	15	6.675 kWp

Beispielhafte Preise per 28.0.072025

- 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**

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Inmitten der idyllischen Landschaft von Maiersdorf, direkt am Fuße der Hohen Wand, gelangt dieses großzügige und gepflegte Einfamilienhaus zum Verkauf. Auf einem **ca. 1.100 m² großen Grundstück** bietet das Haus mit **ca. 258 m² Wohnfläche** und drei potenziellen Wohneinheiten eine ideale Lösung für Mehrgenerationenwohnen, große Familien oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche gesamt:** ca. 258,35 m²
- **Grundstück:** ca. 1.100 m² (ca. 800 m² Bauland-Agrargebiete, ca. 300 m² Land- und Forstwirtschaft)
- **Kellerfläche:** ca. 139,3 m² inkl. ca. 45 m² Garage
- **Carport:** ca. 41 m²
- **Terrasse & Balkon:** ca. 8,8 m² Terrasse, ca. 9,0 m² Balkon
- **Baujahr:** 1972 / **Bauweise:** massiv

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss Top 1 (ca. 66,78 m²):** Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Vorraum, Bad, WC
- **Erdgeschoss Top 2 (ca. 65,13 m²):** Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Vorraum, Bad, WC
- **Obergeschoss Top 3 (ca. 126,44 m²):** 2 Schlafzimmer mit Schrankraum, großzügiger Wohnküchenbereich, Abstellraum, Vorraum, Bad, WC

Die beiden Einheiten im Erdgeschoss sind separat begehbar und bieten somit flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für zwei Familien, zur Vermietung oder als Büro-/Praxiseinheit.

Ausstattung & Technik:

- **Heizsystem:** Luft-Wärmepumpe (2017) mit 700 l Pufferspeicher & zusätzlicher Warmwasserwärmepumpe (250 l)
- **zusätzliche Heizoption:** Anschlussmöglichkeit für Kachelofen
- **Fenster:** Kunststoff-Isolierglas
- **Dämmung:** Kellerdeckendämmung (8 cm), Spitzbodendämmung (12 cm Mineralwolle), Fassade mit Wärmedämmverbundsystem (ca. 5 cm)
- **Regenwassernutzung:** zwei Zisternen à ca. 4.000 Liter

Außenbereich:

Ein gepflegter Garten mit altem Baumbestand lädt zum Verweilen ein. Die großzügige Grünfläche bietet genügend Raum für Kinder, Hobbygärtner oder entspannte Sommerabende. Die Terrasse und der Balkon bieten dabei herrliche Ausblicke auf die umliegende Naturkulisse.

Kaufpreis: € 699.000,–

Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.

Einfach anrufen und selbst überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <3.000m
Klinik <4.500m
Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.500m
Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap