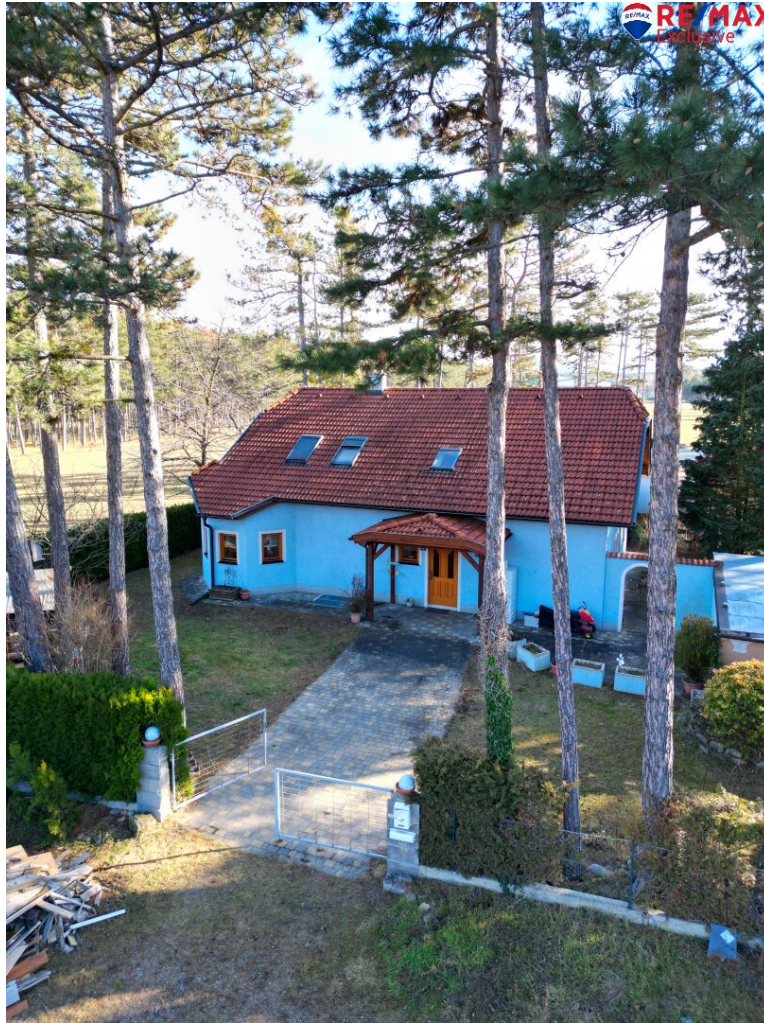


**Perfektes Familienhaus - 6 Zimmer, Terrasse & 176m<sup>2</sup>  
Wohnfläche für 344.000€ in Breitenau!**



**Objektnummer: 3041-1**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Waldsiedlung 178/3           |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 2624 Breitenau               |
| Baujahr:                      | 1998                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                     |
| Möbliert:                     | Teil                         |
| Alter:                        | Neubau                       |
| Wohnfläche:                   | 176,10 m²                    |
| Zimmer:                       | 6                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Terrassen:                    | 1                            |
| Keller:                       | 85,68 m²                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 105,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,52                |
| Kaufpreis:                    | 344.000,00 €                 |
| Provisionsangabe:             |                              |

12.384,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Brugger**

RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Neunkirchner Straße 9/1



















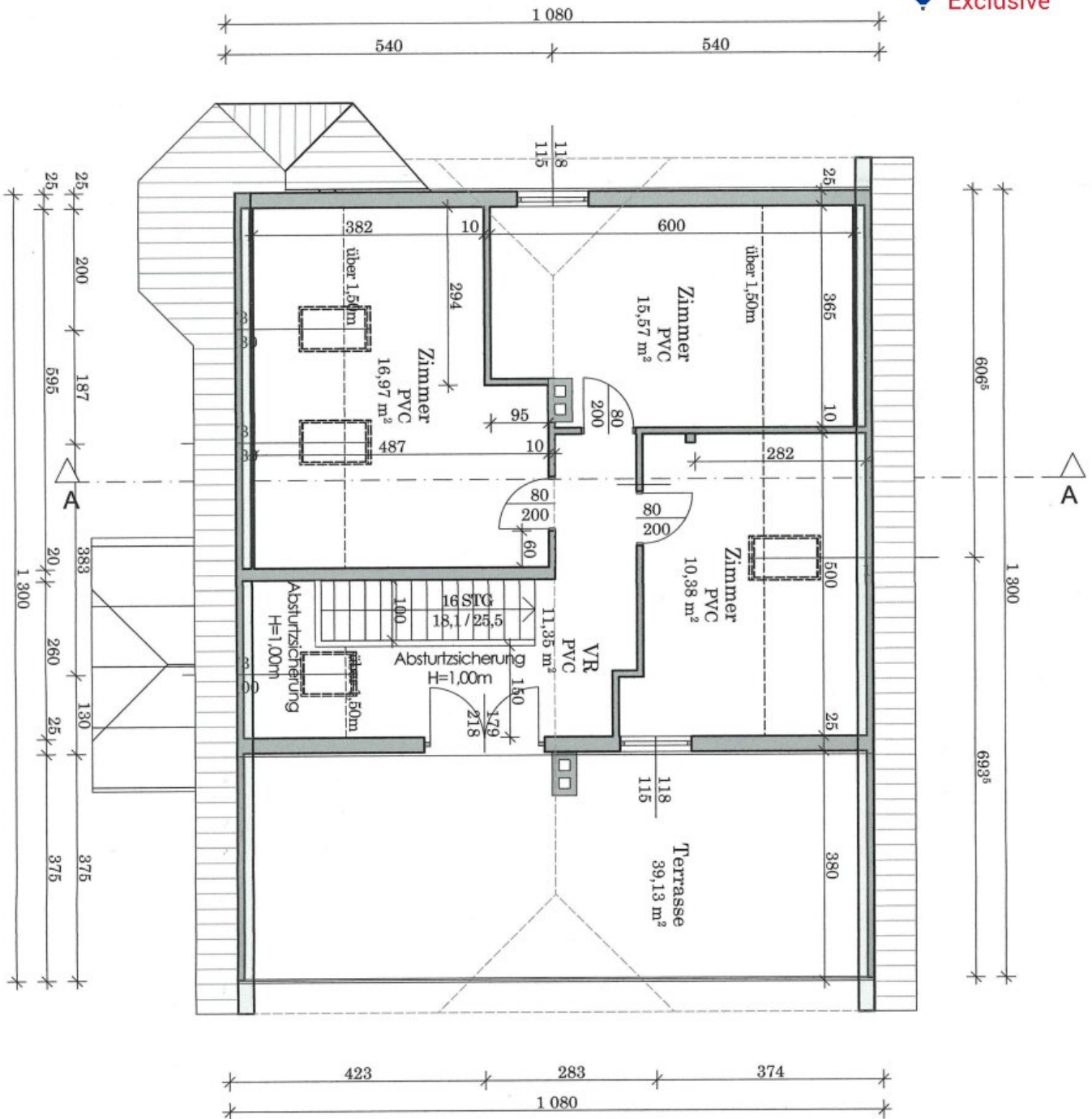


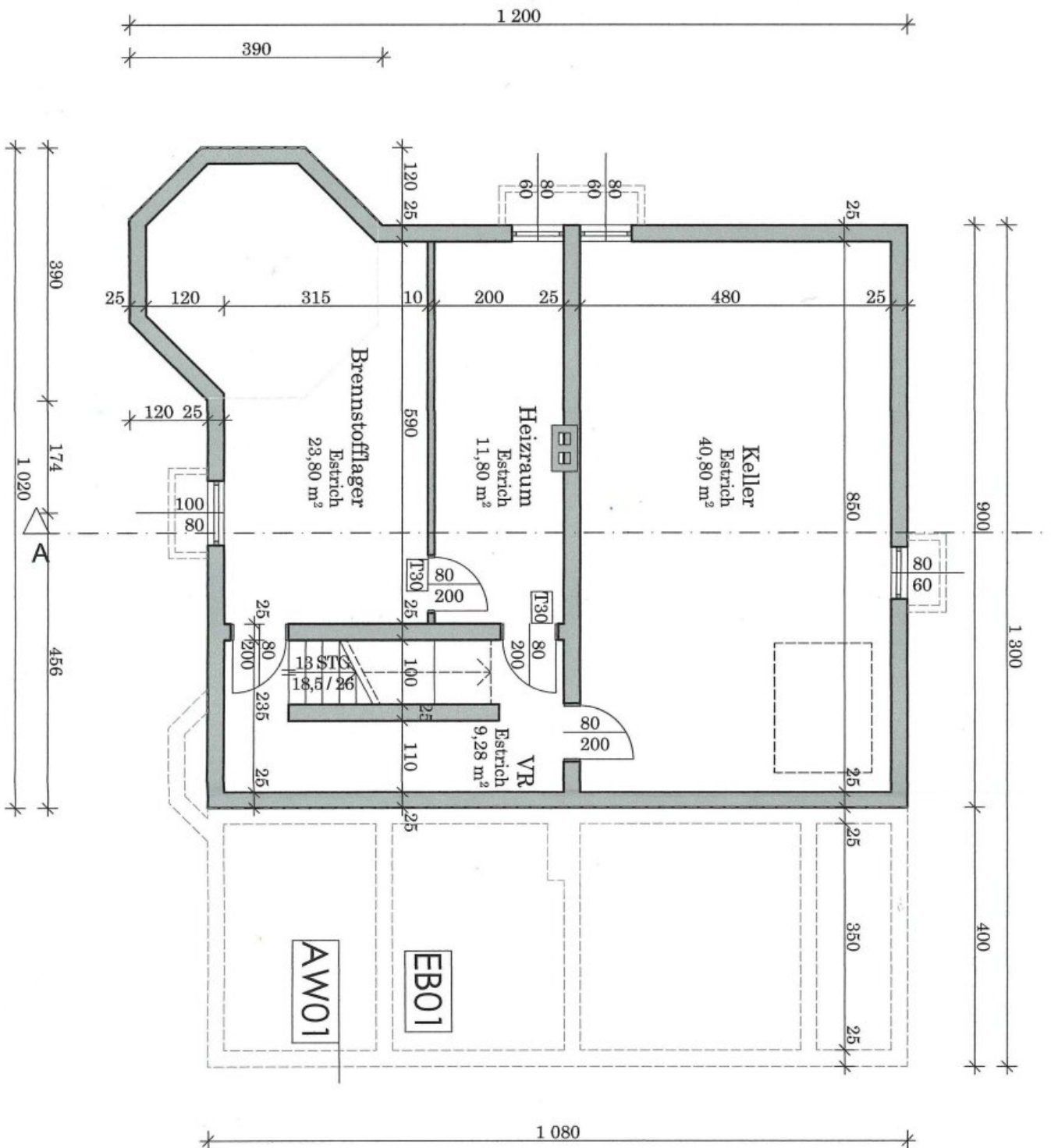












# REALfinanz

Baufinanzierungsberatung MPSZ GmbH & Co KG

Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Kurzfristige Entscheidungen möglich

Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

Österreichweit

bis zu 40  
Jahre Laufzeit

## Finanzierungsbeispiel

|                           |                   |                       |             |
|---------------------------|-------------------|-----------------------|-------------|
| Kaufpreis Immobilie       | € 344 000,00      | Nebenkosten geschätzt | € 34 400,00 |
| Kreditbetrag              | € 302 720,00      | Eigenmittel           | € 75 680,00 |
| Laufzeit in Jahren        | 35,00             | Zinssatz              | 3,45%       |
|                           |                   | 20 Jahre Fix          |             |
| <b>beispielhafte Rate</b> | <b>€ 1 298,27</b> |                       |             |
| Gesamtbelastung *)        | € 545 271,61      |                       |             |

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: 05.03.2025



Mag. (FH) Barbara Lon  
+43 680 23 81 282  
barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc  
+43 660 525 79 21  
mario.hoeller@realfinanz.at

Büro für persönliche Beratungstermine: Anny Wödl - Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr perfektes Zuhause wünschen können. Mit einer Gesamtfläche von **176,1m² und 6 geräumigen Zimmern** bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse.

**Baujahr 1998**, 2013 wurde die Heizung (Holzvergaser) erneuert, 2024 wurde sie komplett serviciert.

Das Objekt befindet sich in der Waldsiedlung in Breitenau auf über **890m² Grund** und bietet neben der großzügigen Wohnfläche auch genug Stauraum: Einen **Keller mit über 85m²** sowie zwei Gartenhütten und einen von Außen begehbaren Abstellraum.

### Highlights:

- Großer Garten
- PKW-Abstellmöglichkeiten direkt am Grund & vor der Haustüre
- 5 Schlafzimmer + 1 Wohnzimmer
- Terrasse mit 39m² im OG

### Raumaufteilung:

- **EG:** Vorraum, 2 Zimmer - eines davon mit Abstellraum, Wohnzimmer, Küche, Bad mit Fenster, Wanne und WC, von Außen begehbarer Abstellraum
- **OG:** 3 Zimmer, Zugang zur Terrasse (39m²)
- **Keller:** Vorraum, Heizraum, Brennstofflager, großer Kellerraum

Das Objekt verfügt über keinen Kanalanschluss und hat dementsprechend eine Senkgrube. Laut Aussage der Eigentümer kann eine Entleerung ca. alle 6 Monate erfolgen.

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

**Kaufpreis: € 344.000,--**

**Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.**

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, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.275m  
Apotheke <3.575m  
Krankenhaus <3.200m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.125m  
Kindergarten <2.075m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.800m  
Bäckerei <3.700m  
Einkaufszentrum <3.800m

### **Sonstige**

Bank <2.200m  
Geldautomat <2.200m  
Polizei <3.925m  
Post <3.875m

### **Verkehr**

Bus <1.925m  
Autobahnanschluss <3.300m  
Bahnhof <2.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap