

Frühlingserwachen – Einfamilienhaus mit rund 150 m² in idyllischer Lage von Wiener Neustadt!



Objektnummer: 3070

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	150,53 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	472,00 m²
Keller:	54,05 m²
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	78,71 €
Provisionsangabe:	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Skalnik, BSc MBA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Neunkirchner Straße 9/1









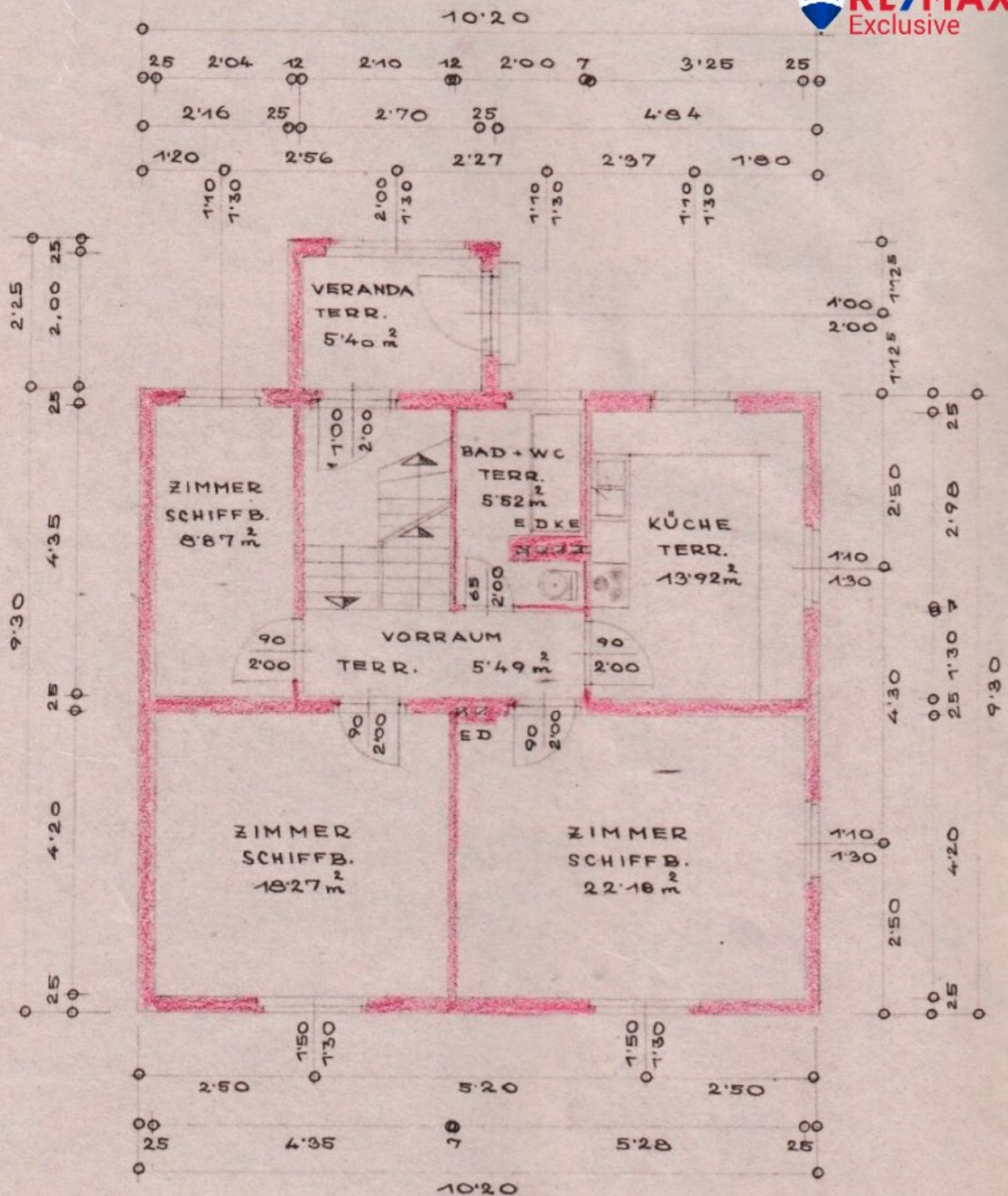




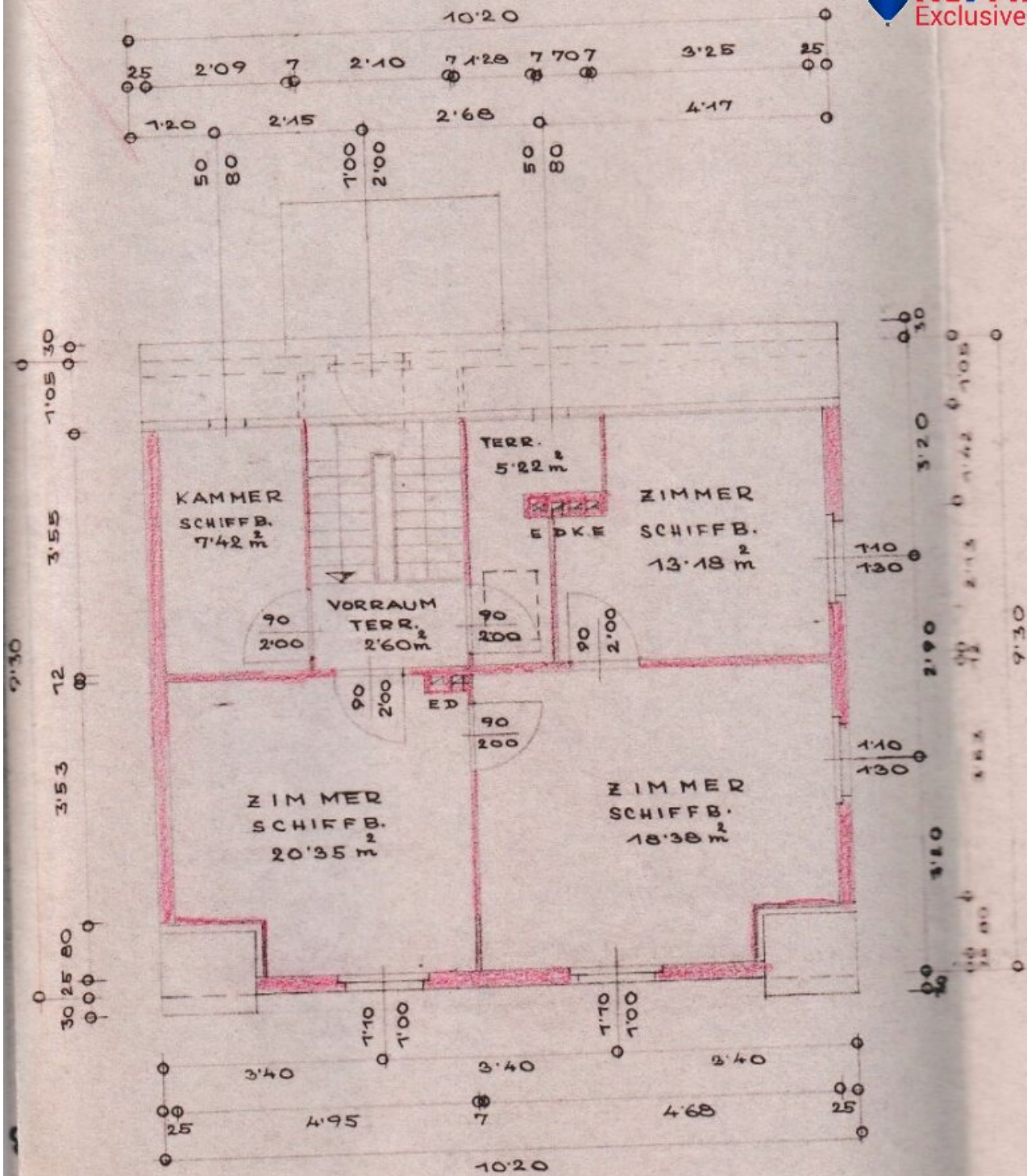




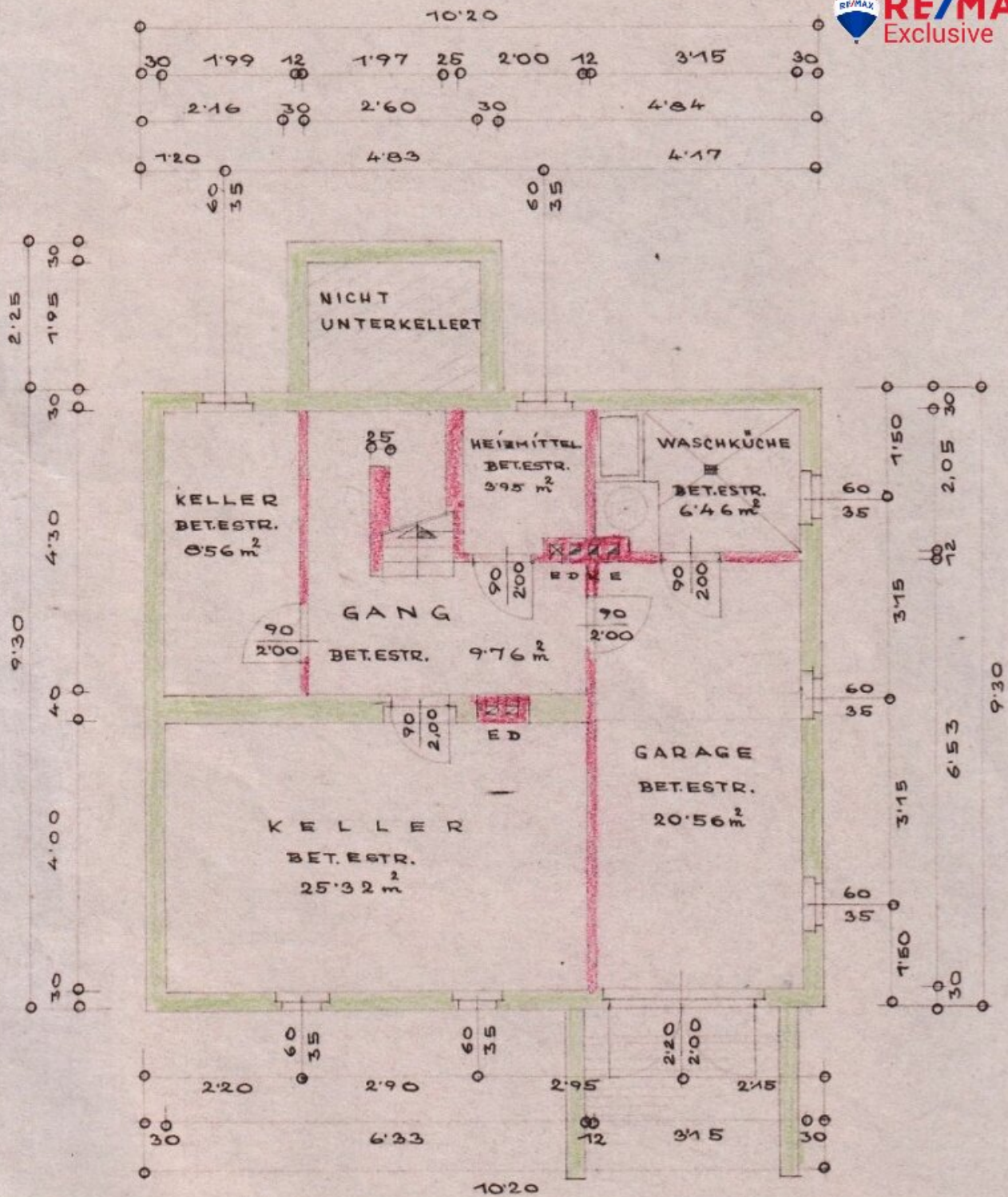




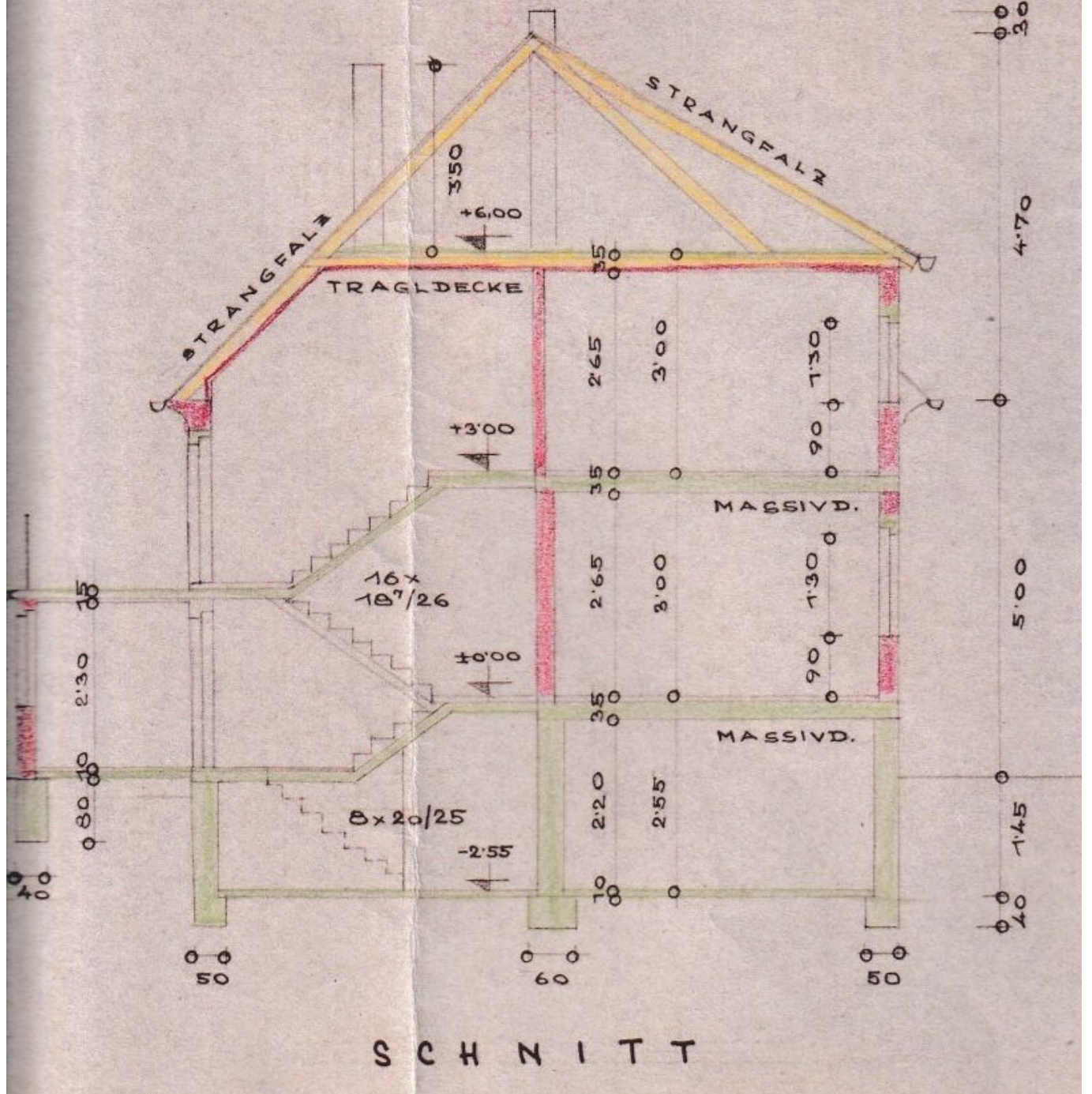
E R D G E S C H O S S



DACHGESCHOSS



K E L L E R G E S C H O S S



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	€ 399 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 39 900,00
Kreditbetrag	€ 351 120,00	Eigenmittel	€ 87 780,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 20 Jahre Fix	3,45%
beispielhafte Rate	€ 1 505,84		
Gesamtbelastung *)	€ 632 451,66		

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

Wir begleiten Sie bei Ihrer nachhaltigen Energietransformation

PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station



Energieunabhängigkeit für J.W. Ganglberger G. 23, 2700 Wr. Neustadtdt in 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 1 Ziegel	SingleRail	TWMNH-48HD445 1.762×1.134×30 mm 445 Wp	5,00 m	12	5,34 kWp

Dach	System	Modul	Höhe	Stückzahl	Gesamtleistung
Dach 2 Ziegel	SingleRail	TWMNH-48HD445 1.762×1.134×30 mm 445 Wp	5,00 m	4	1,78 kWp

Beispielhafte Preise per 28.04.2025

- 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

RE/MAX

**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

Einziehen & wohlfühlen: Dieses charmante, ruhig gelegene Einfamilienhaus liegt mitten im Musikantenviertel von Wiener Neustadt und bietet rund **150,53 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen – ideal für Familien, Ruhesuchende oder zum Arbeiten von zuhause aus

Die Raumaufteilung ermöglicht eine perfekte Kombination aus **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**. Ein liebevoll gepflegter Garten, ein sonniger **Balkon/Veranda (ca. 5,04 m²)**, eine **Garage mit elektrischem Einfahrtstor (ca. 20,56 m²)** sowie eine großzügige Zimmeranzahl sorgen für einen idealen Wohnkomfort und eine praktische Nutzung.

Beheizt wird mit einer Gaszentralheizung. Die Option auf Festbrennstoffe ist vorhanden.

Highlights auf einen Blick:

- ruhige Lage nahe Wald & Natur inmitten von Wiener Neustadt
- ca. 600 m² Grundstücksfläche
- ca. 472 m² gepflegte Gartenfläche
- 5 großzügige Zimmer + 2 kleinere Räume (je ca. 7-9 m²) – ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer
- massive Bauweise aus dem Jahr 1960 in solider Qualität
- Balkon/Veranda (ca. 5,04 m²)
- Geräteschuppen, Pergola im Garten, überdachte Terrasse
- Keller (ca. 54,05 m²)
- Garage (ca. 20,56 m²) sowie zusätzliche PKW-Stellplätze vor dem Haus

Raumaufteilung:

- **EG:** Vorraum, Gästezimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Bad mit WC, Küche
- **OG:** Arbeitszimmer, Flur, Bad mit WC, 3x Schlafzimmer
- **KG:** Heizraum, 3 x Lagerraum, Waschraum, Garage

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und dieses wunderbare Zuhause selbst erleben!

Kaufpreis: € 399.000,-

Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m
Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap