

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



Objektnummer: 3087

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 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	139,30 m ²
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	111,25 €
Provisionsangabe:	

25.164,00 € inkl. 20% USt.

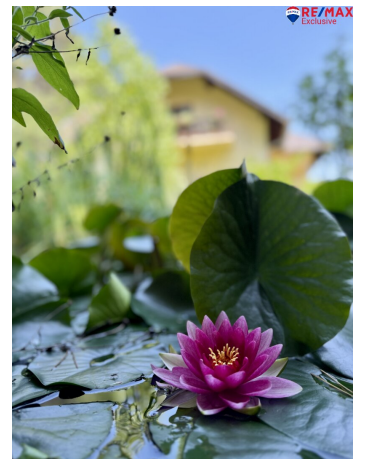
Ihr Ansprechpartner



Florian Skalnik, BSc MBA

REMAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6

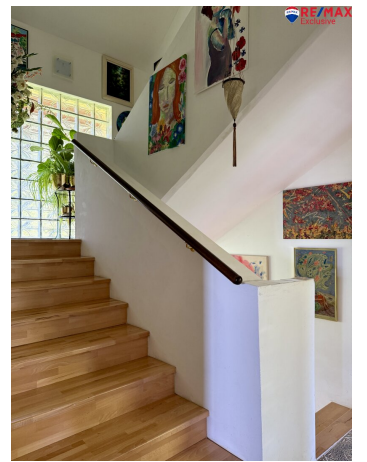






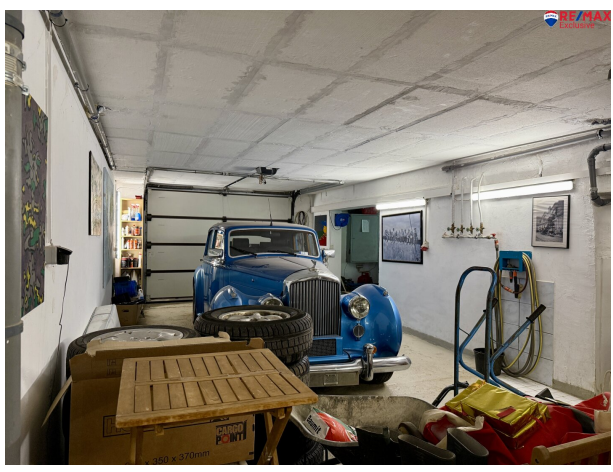






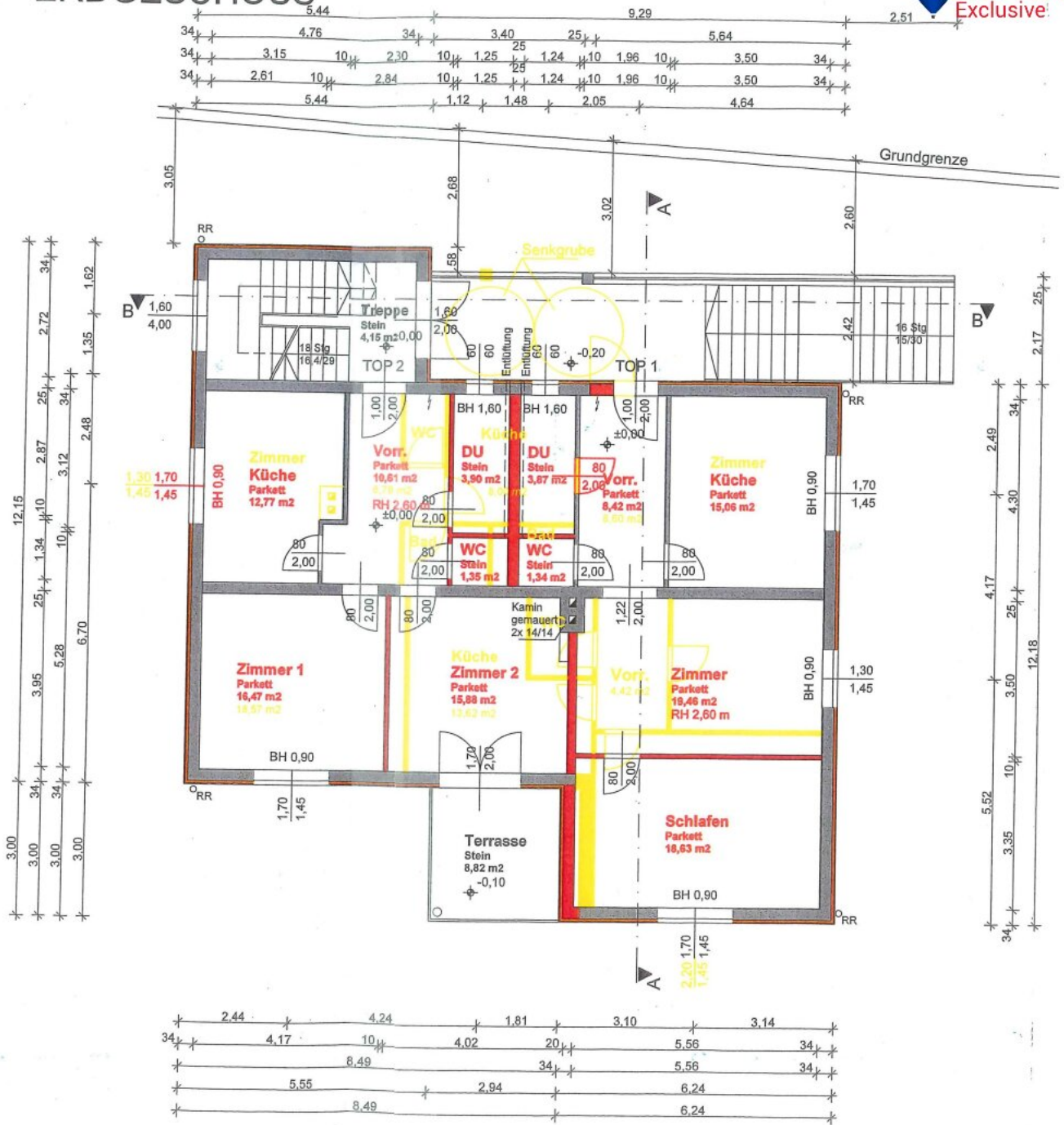




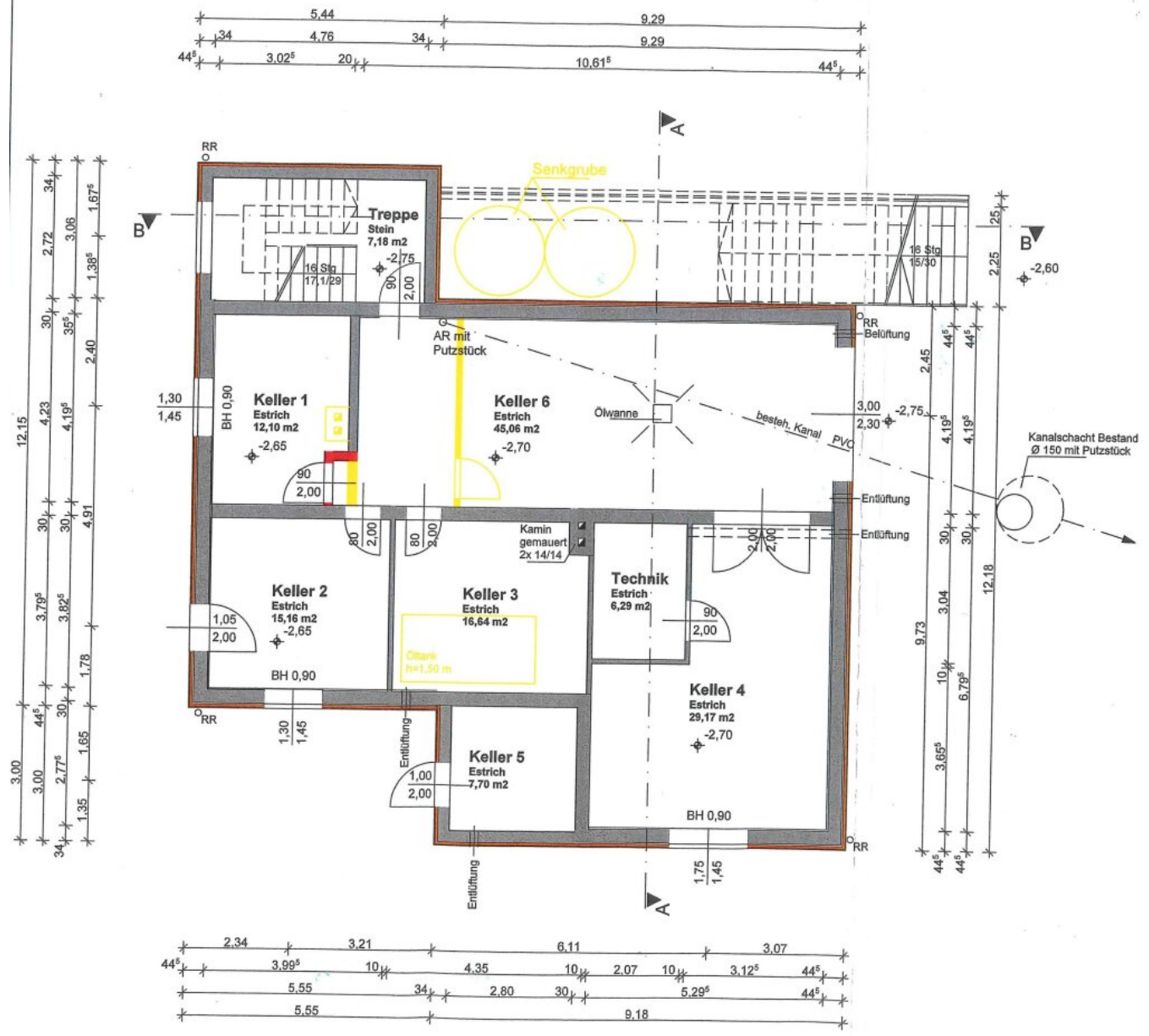




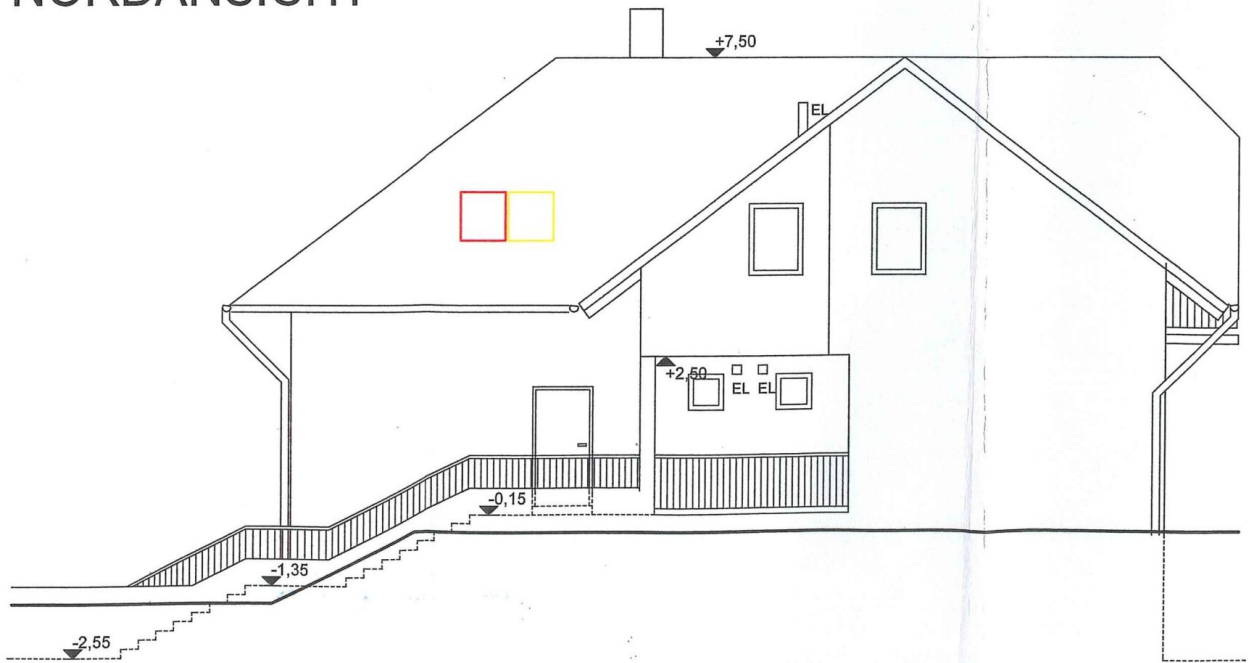
ERDGESCHOSS



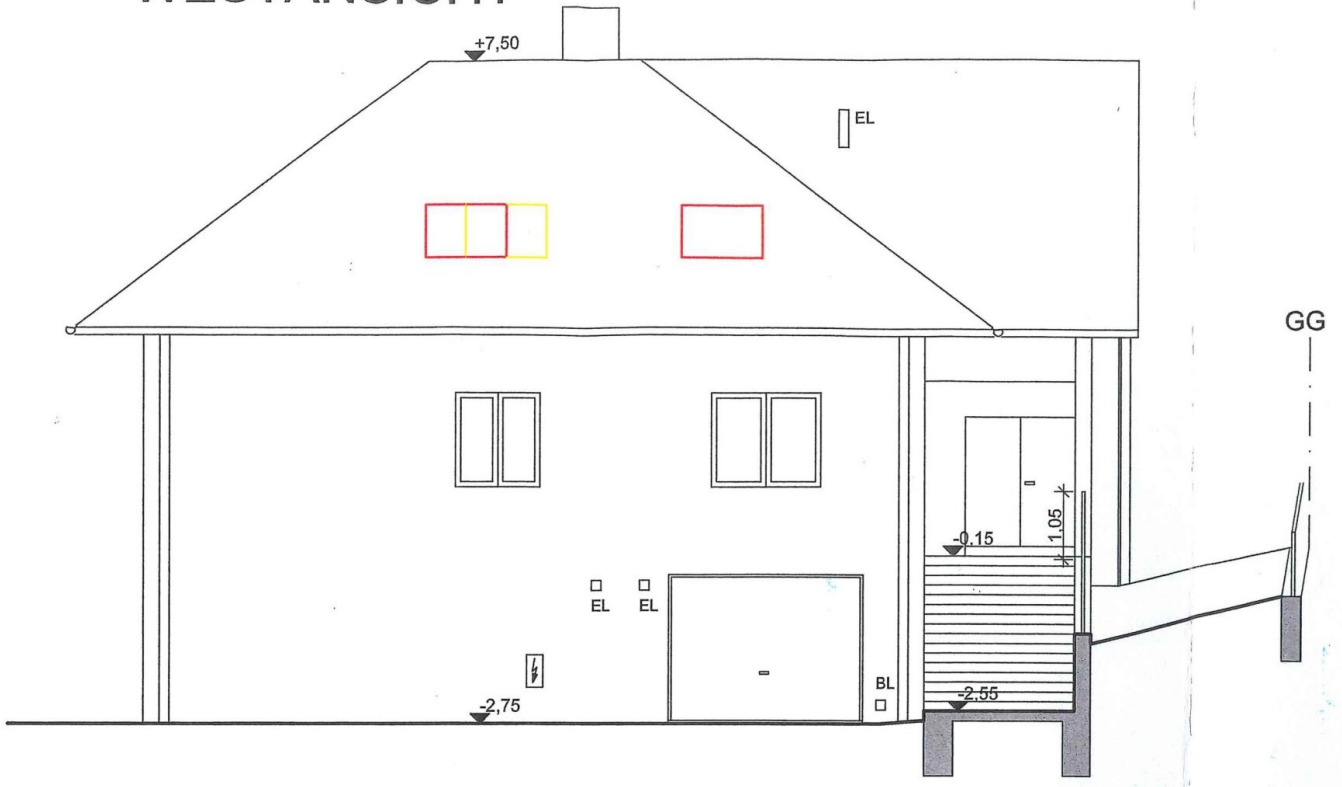
KELLERGESCHOSS



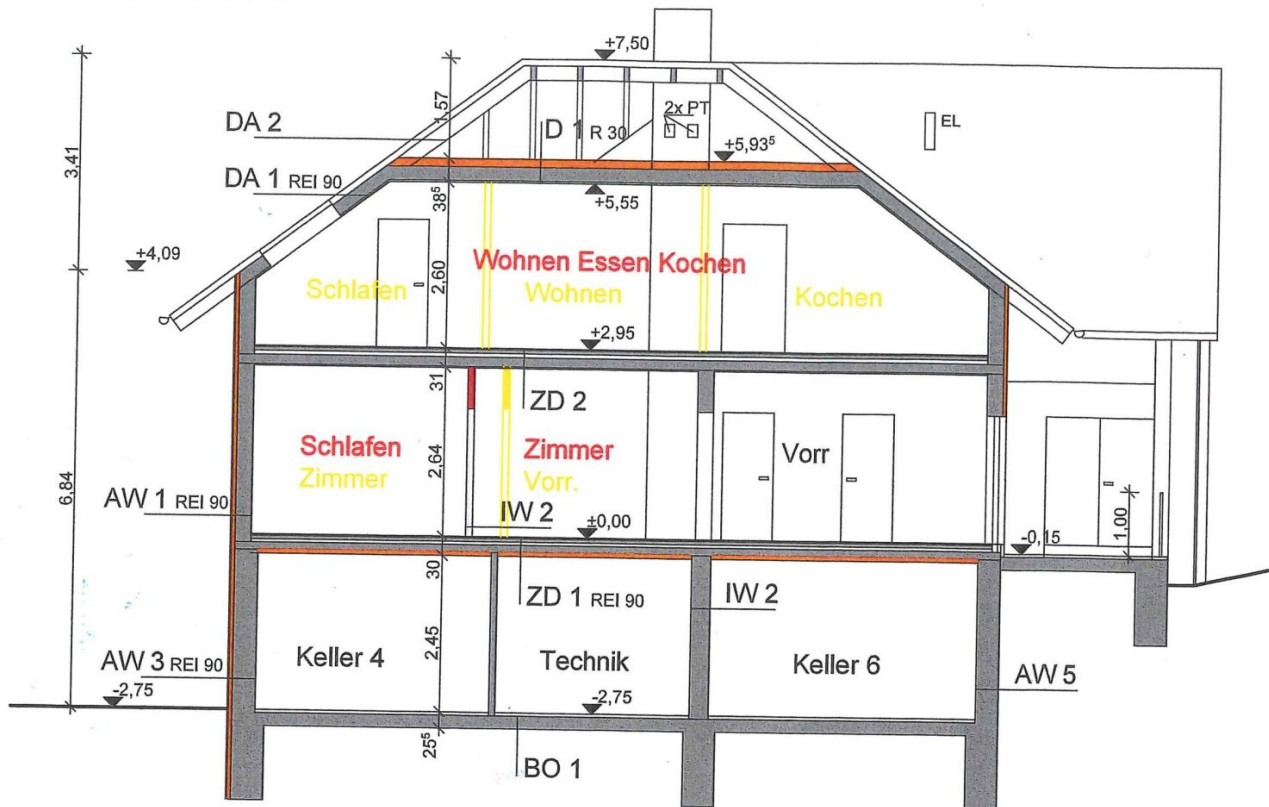
NORDANSICHT



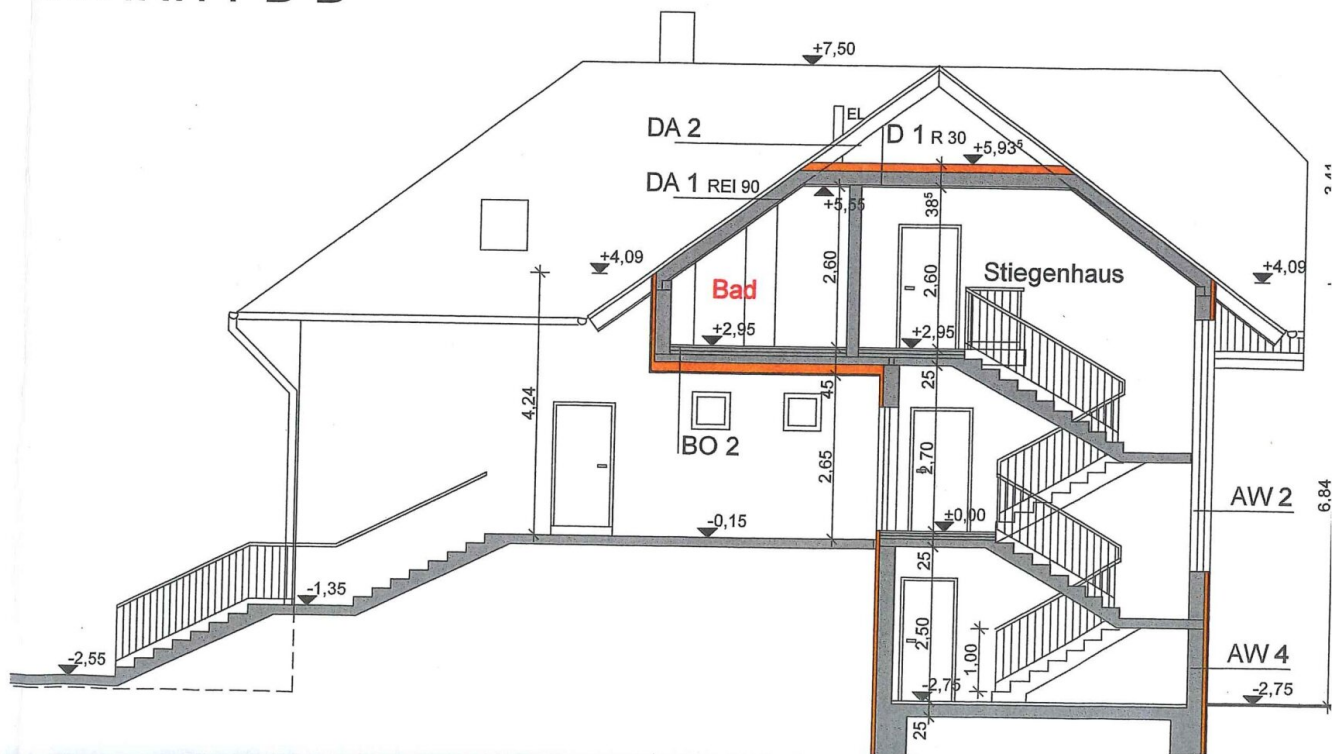
WESTANSICHT



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B





realfinanz
Immobilienfinanzierung

**bis zu
40 Jahre
Laufzeit**

Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

👍 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	3,64%
		20 Jahre Fix ab	
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 nach Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein EIS folgt im Zuge der Angebotsabgabe 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

Wir begleiten Sie bei Ihrer nachhaltigen Energietransformation

PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station



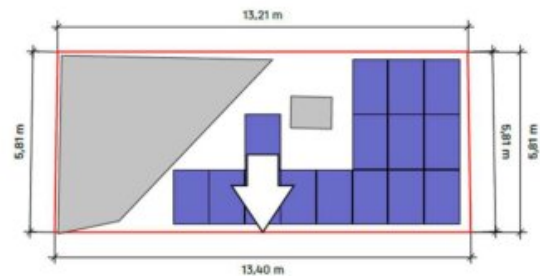
Energieunabhängigkeit für Leitergrabenweg 260, 2724 Maiersdorf 6 bis 8 Wochen fix fertig

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	SingleRail	TWMNH-480D446 1762x1134x30 mm 446 Wp	3,00 m	16	6.676 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

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

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, Abnutzung, 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