

**Hohe Wand - Einfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten auf  
1.100 m<sup>2</sup> Grund!**



**Objektnummer: 3087**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2724 Maiersdorf
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	258,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	139,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	111,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
25.164,00 € inkl. 20% USt.	

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6

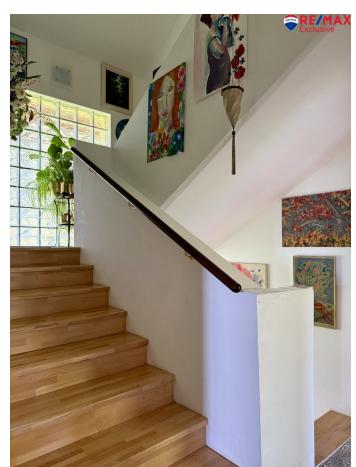






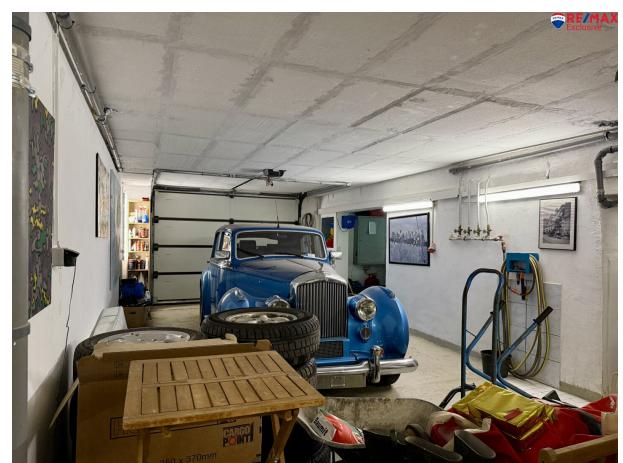
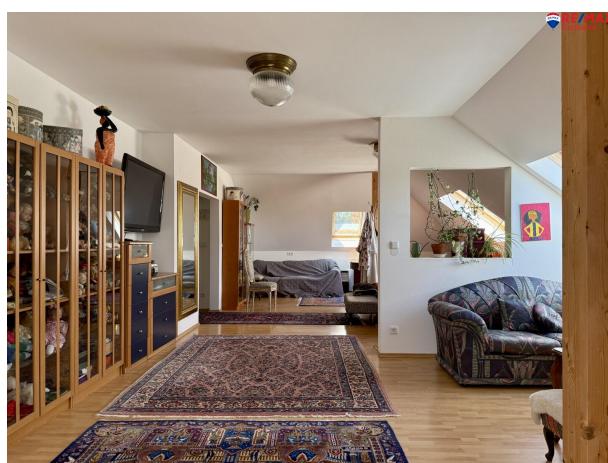


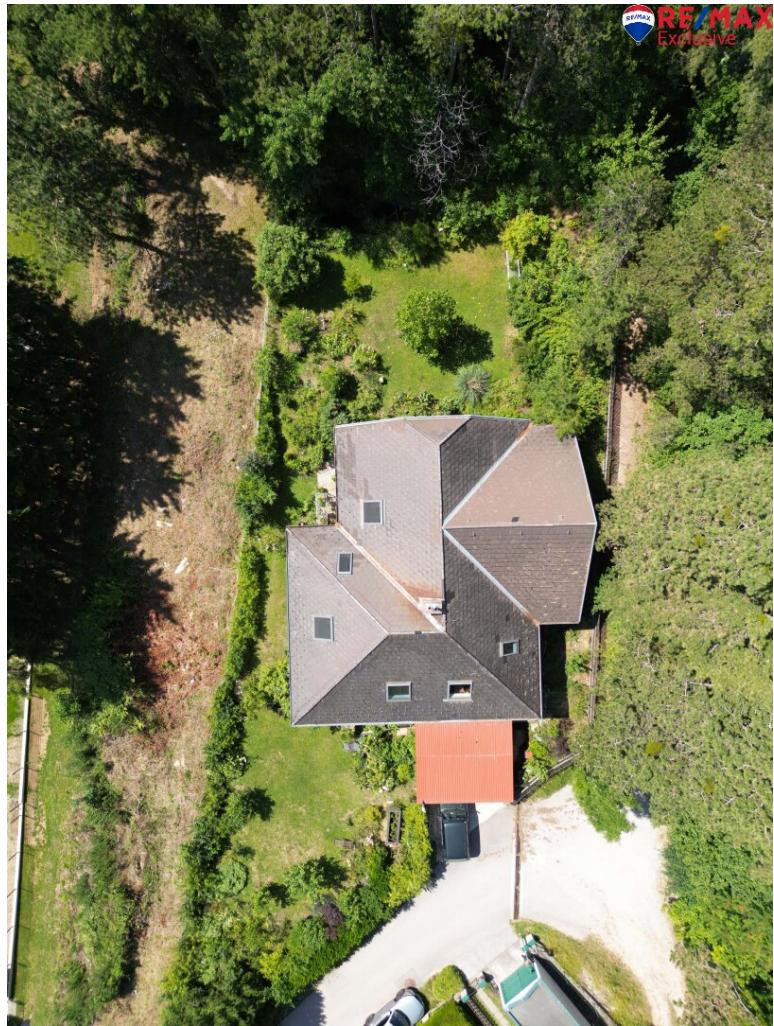






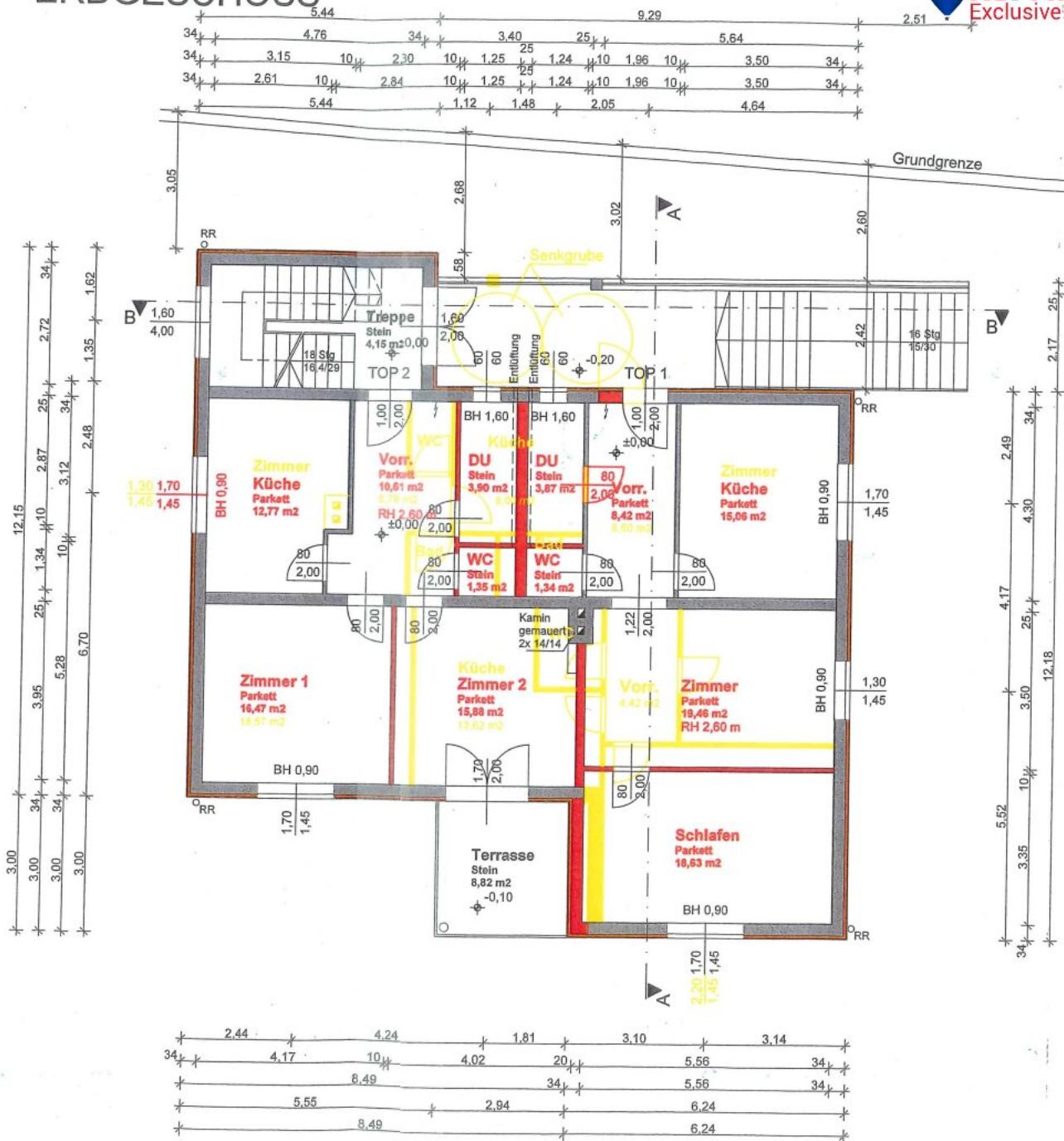






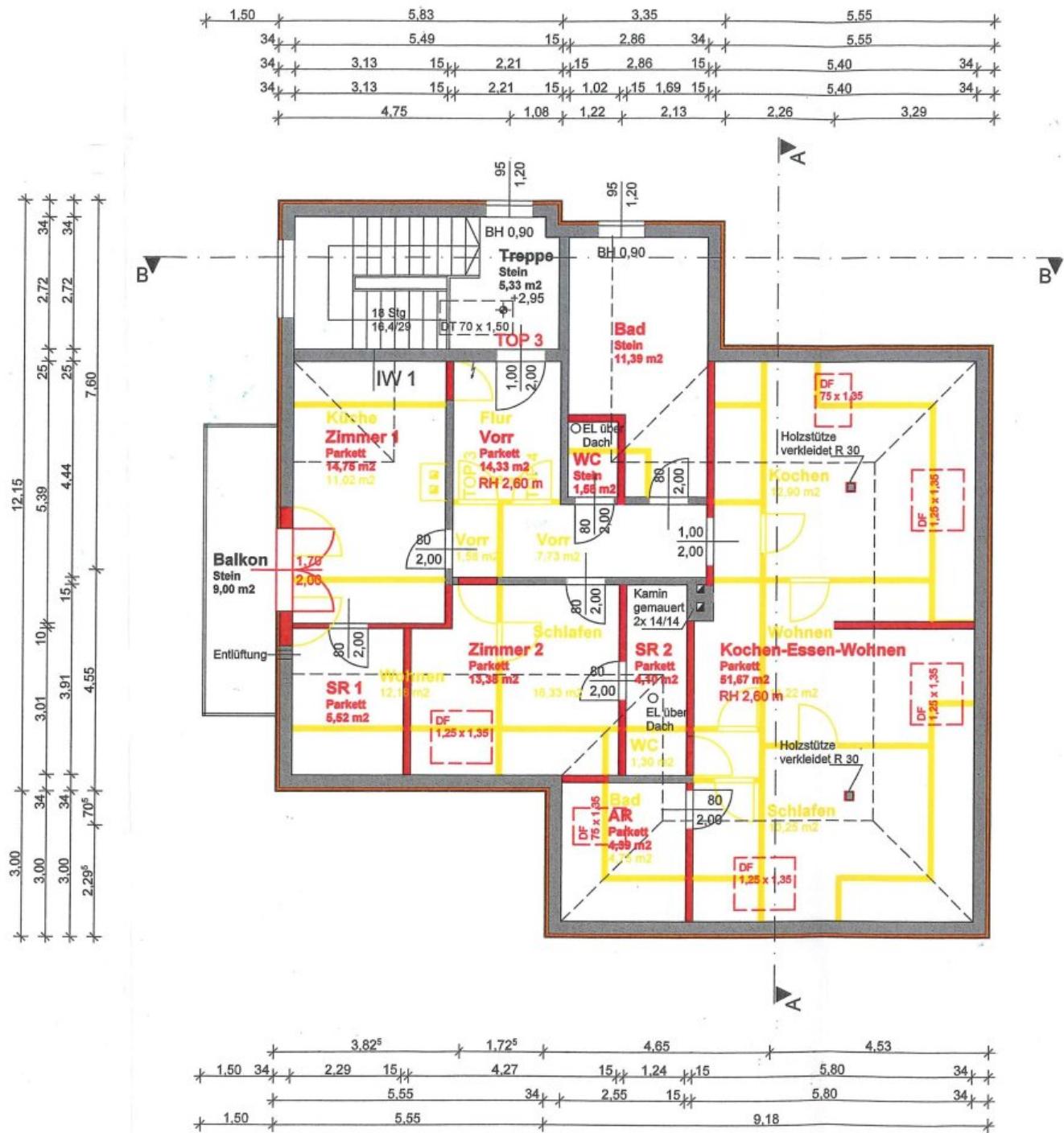
## ERDGESCHOSS

RE/MAX Exclusive



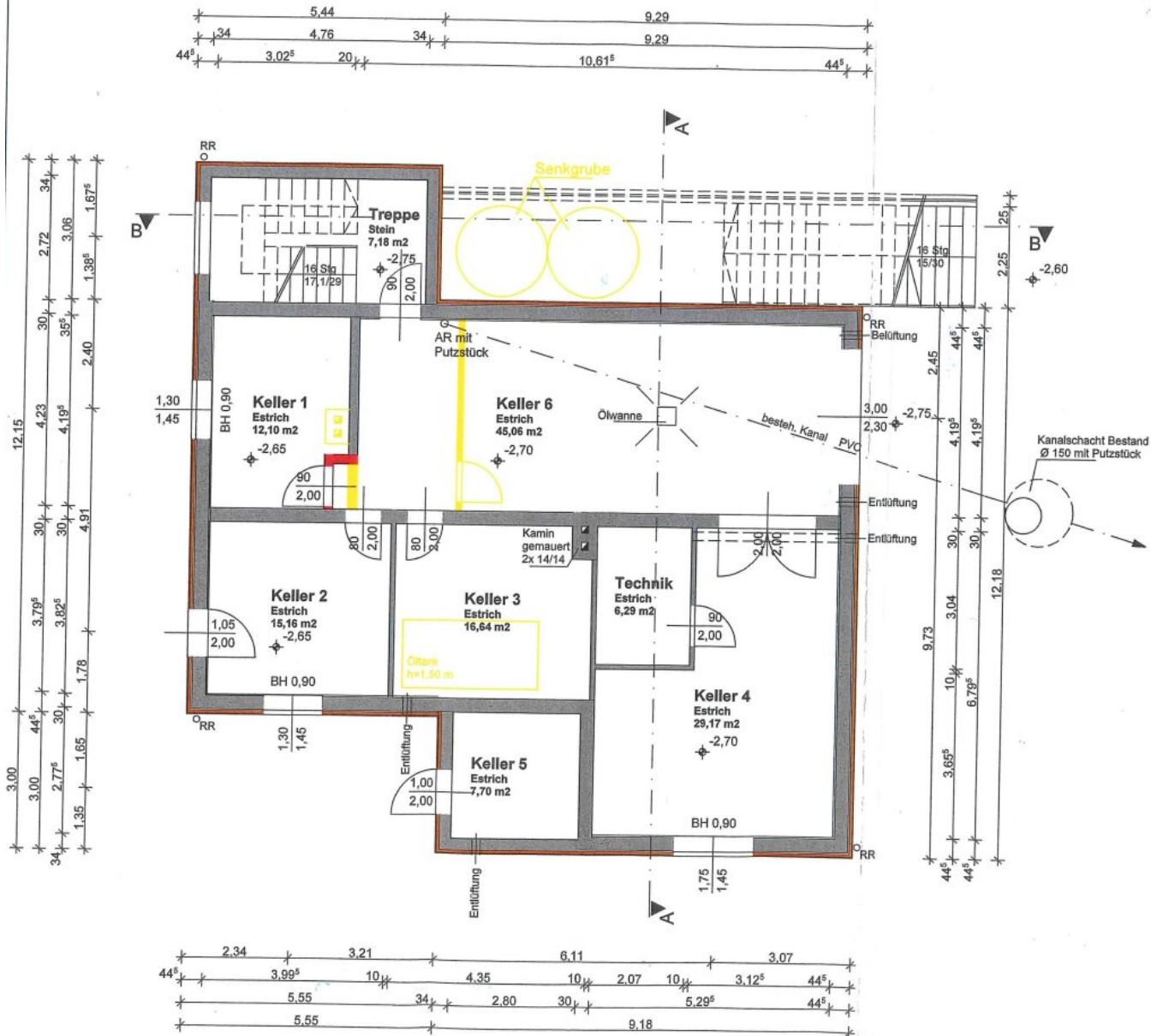
## DACHGESCHOSS

The logo for RE/MAX Exclusive, featuring the RE/MAX globe icon to the left of the word "RE/MAX" in a stylized font, with "Exclusive" written below it.

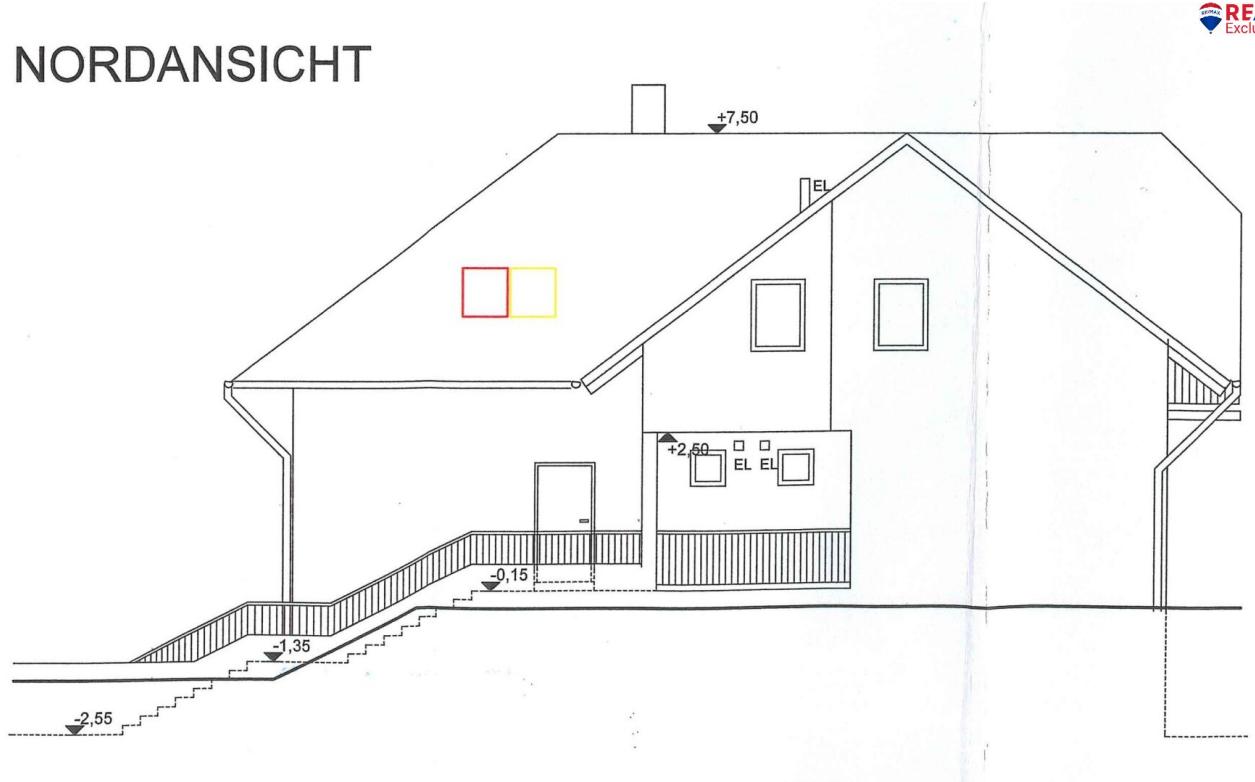


## KELLERGESCHOSS

 **RE/MAX**  
Exclusive

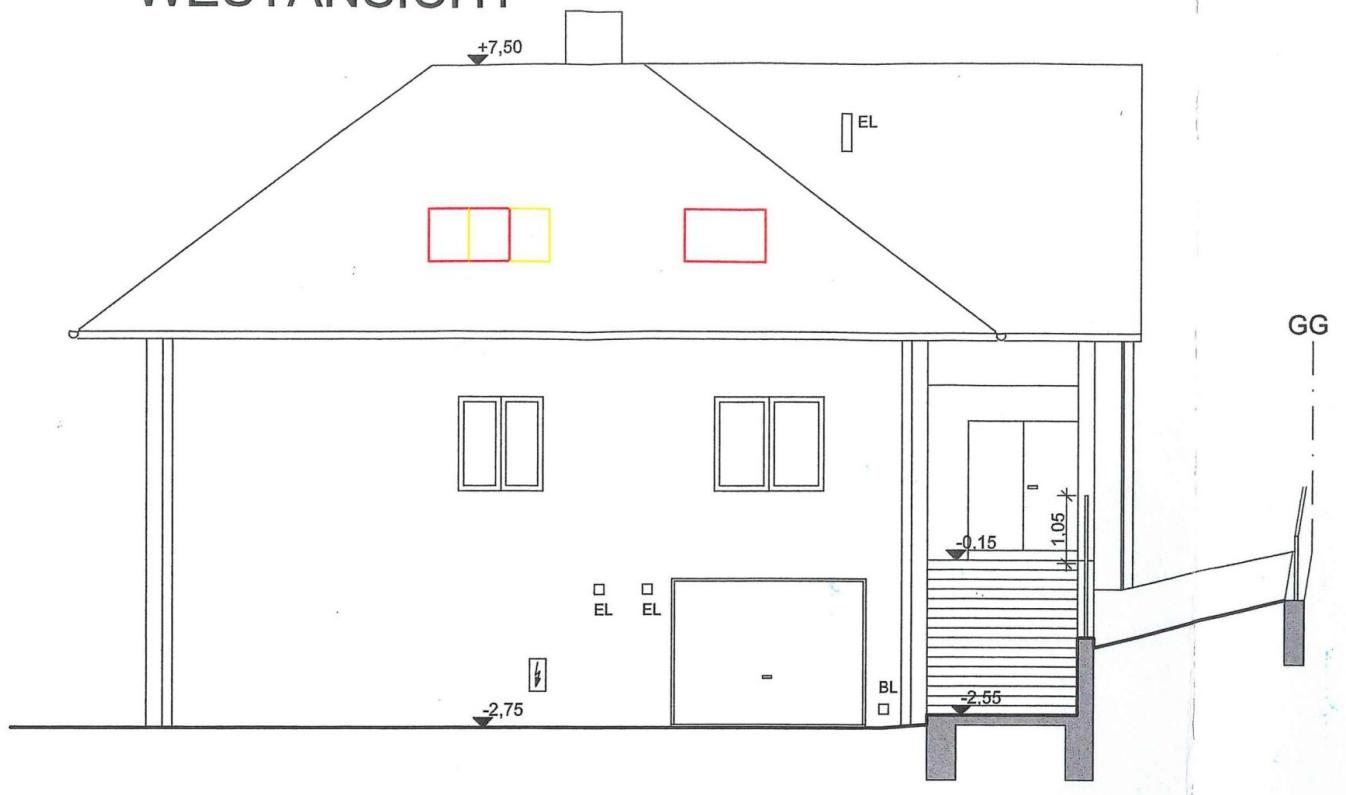


## NORDANSICHT

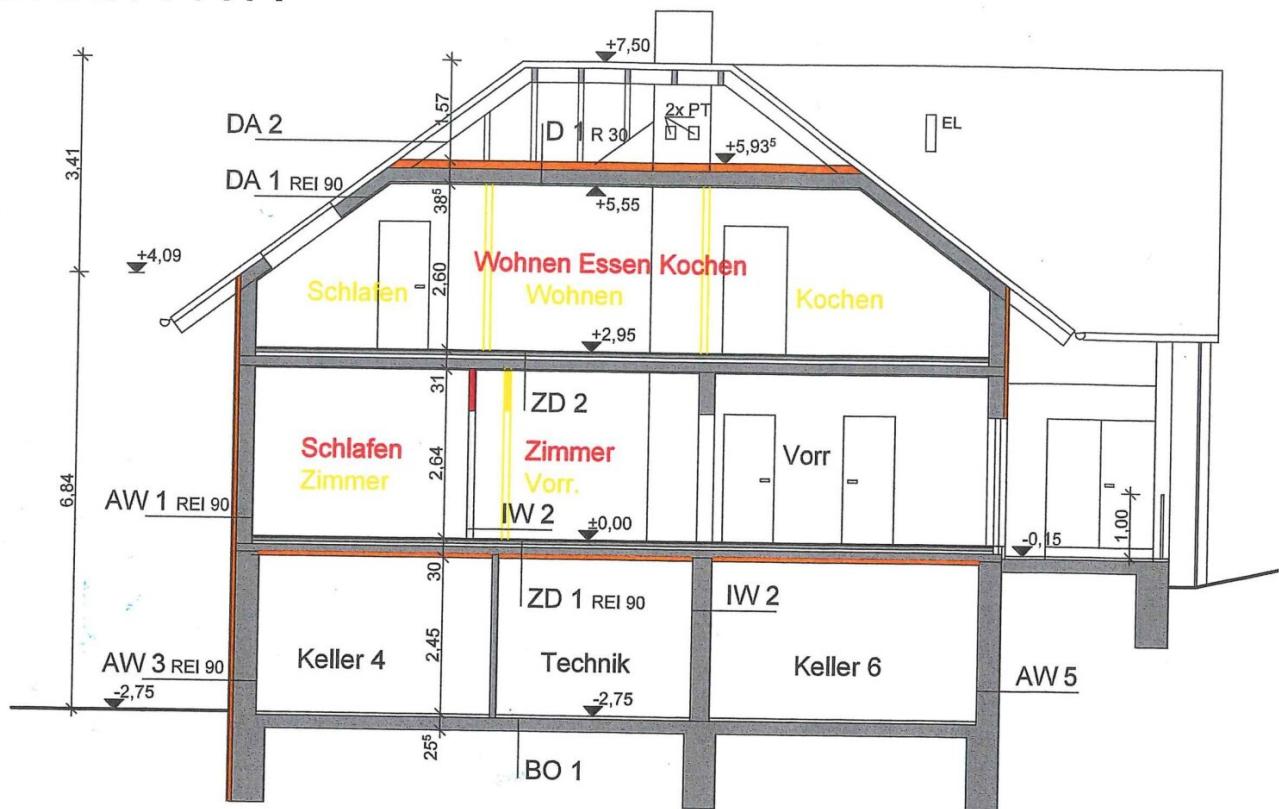


# WESTANSICHT

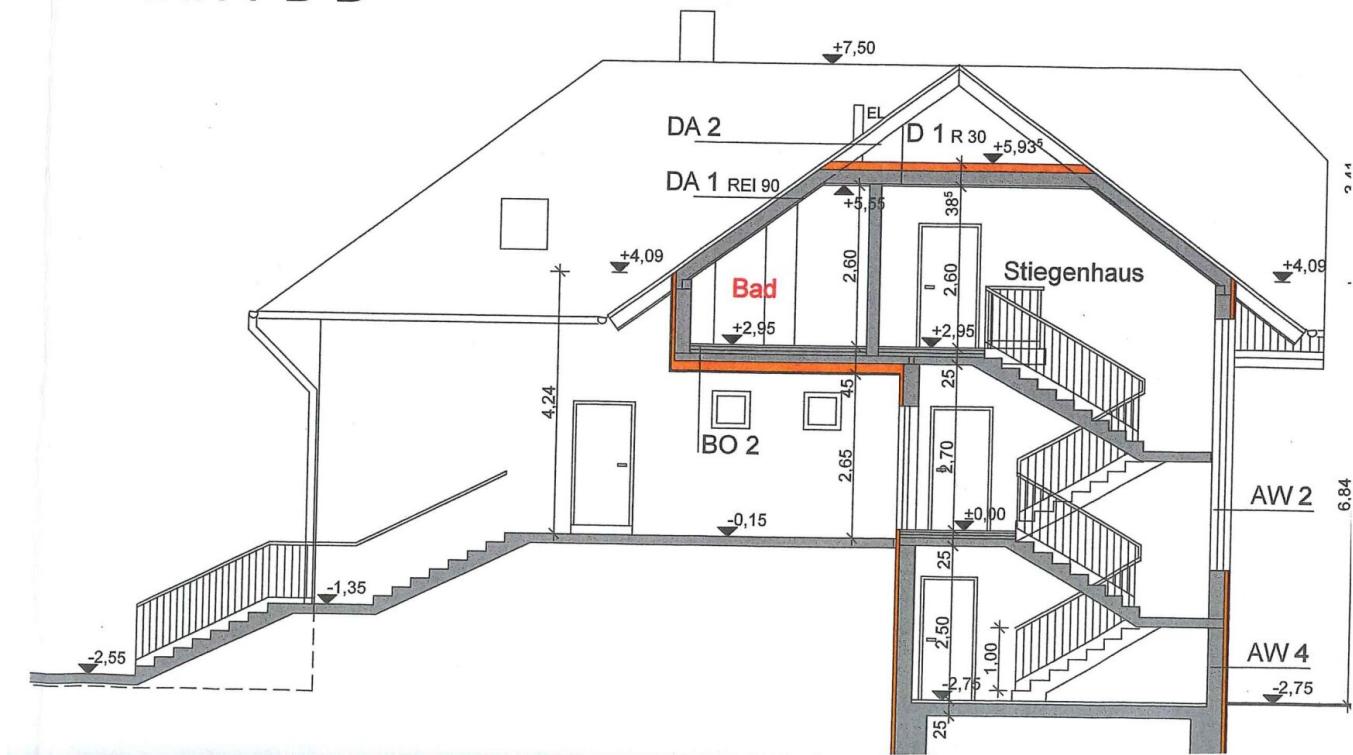
RE/MAX  
Exclusive



# SCHNITT A-A



## SCHNITT B-B





👉 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

👉 Kurzfristige Entscheidungen möglich

👉 Jederzeit & Österreichweit

👉 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%
<b>beispielhafte Rate</b>		20 Jahre Fix ab	
<b>€ 2 709,04</b>			
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 ESG folgt im Zuge der Angebotsfertigung eines Kreditinstitutes.

\*) Die Finanzierungsgebühren, 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 Wöödl - Gasse 3 in 2700 Wiener Neustadt

Wir begleiten Sie bei Ihrer  
nachhaltigen Energietransformation



## PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station

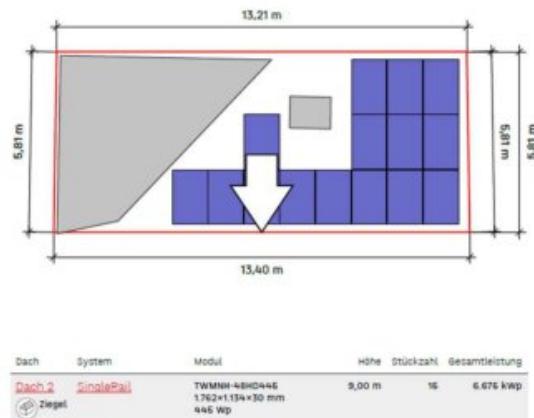
Energieunabhängigkeit für Leitergrabenweg 260, 2724 Maiersdorf 6 bis 8 Wochen fix fertig

### 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



### Beispielhafte Preise per 28.07.2025

- 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

Wir planen individuell für Sie und auf Ihren Strombedarf abgestimmt  
Kontaktieren Sie uns gerne noch heute

# 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 m<sup>2</sup> großen Grundstück** bietet das Haus mit **ca. 258 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 1.100 m<sup>2</sup> (ca. 800 m<sup>2</sup> Bauland-Agrargebiete, ca. 300 m<sup>2</sup> Land- und Forstwirtschaft)
- **Kellerfläche:** ca. 139,3 m<sup>2</sup> inkl. ca. 45 m<sup>2</sup> Garage
- **Carport:** ca. 41 m<sup>2</sup>
- **Terrasse & Balkon:** ca. 8,8 m<sup>2</sup> Terrasse, ca. 9,0 m<sup>2</sup> Balkon
- **Baujahr:** 1972 / **Bauweise:** massiv

## Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss Top 1 (ca. 66,78 m<sup>2</sup>):** Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Vorräum, Bad, WC
- **Erdgeschoss Top 2 (ca. 65,13 m<sup>2</sup>):** Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Vorräum, Bad, WC
- **Obergeschoss Top 3 (ca. 126,44 m<sup>2</sup>):** 2 Schlafzimmer mit Schrankraum, großzügiger Wohnküchenbereich, Abstellraum, Vorräum, 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), Spitzboden-Dämmung (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