

Charmantes Bauernhaus in Schwarzenbach – Ihr neues Zuhause mit Garten und Kamin!



Objektnummer: 3095-1

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2803 Schwarzenbach
Baujahr:	1950
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,74 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	55,83 m ²
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
USt.:	7,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Sinabell, MA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Neunkirchner Straße 9/1
2700 Wiener Neustadt















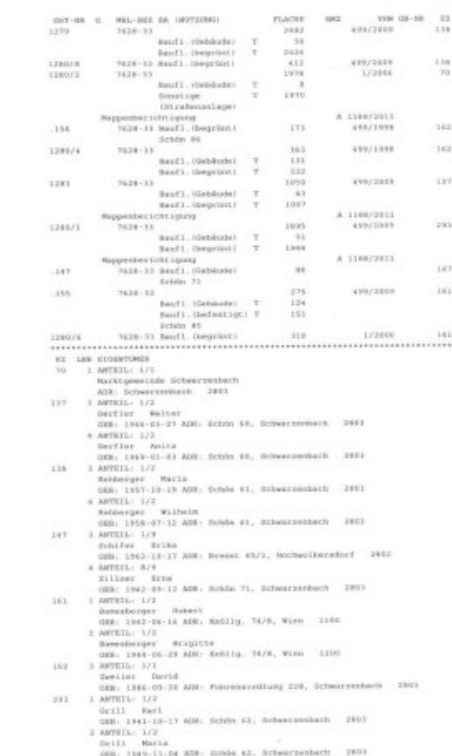








EK01	erdanlagiger Fußboden in unkonditioniertem Keller (>1,5m unter Erdreich)				
	von innen nach außen	Dicke	λ	d / λ	
Keramische Beläge		0,0150	1,200	0,013	
Monolithische Stahlbetondecke		0,2500	2,500	0,100	
	R _{se} +R _{si} = 0,17	Dicke gesamt	0,2650	U-Wert	0,54
EW01	erdanlagende Wand (>1,5m unter Erdreich)				
	von innen nach außen	Dicke	λ	d / λ	
Zementputz		0,0150	1,000	0,015	
Beschichtete Innenmauerwerk	ø	0,2500	0,550	0,455	
AUSTROTHERM XPS TOP 30		0,0800	0,041	1,901	
	R _{se} +R _{si} = 0,13	Dicke gesamt	0,3450	U-Wert	0,30
KD01	Decke zu unkonditioniertem gedämmten Keller				
	von innen nach außen	Dicke	λ	d / λ	
Keramische Beläge		0,0150	1,200	0,013	
Zementestrich		0,0500	1,700	0,029	
EPS-W 20		0,0800	0,038	2,105	
Stahlbeton		0,1500	2,500	0,060	
	R _{se} +R _{si} = 0,34	Dicke gesamt	0,2950	U-Wert	0,38
AW01	Außenwand				
	von innen nach außen	Dicke	λ	d / λ	
Dispuz		0,0150	0,050	0,010	
POROTHERM 25-38 Plan		0,2500	0,237	1,055	
AUSTROTHERM EPS F		0,1400	0,040	3,500	
Klebespachtel		0,0030	0,960	0,003	
Silikatputz		0,0015	0,700	0,002	
	R _{se} +R _{si} = 0,17	Dicke gesamt	0,4995	U-Wert	0,21
AD01	Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum				
	von außen nach innen	Dicke	λ	d / λ	
Stahlbeton		0,1500	2,500	0,060	
EPS-W 20		0,2100	0,038	5,536	
Gipskarton Feuerschutzplatte imprägniert		0,0150	0,250	0,006	
	R _{se} +R _{si} = 0,2	Dicke gesamt	0,3750	U-Wert	0,17
DS01	Dachschräge hinterlüftet				
	von außen nach innen	Dicke	λ	d / λ	
Dachziegel Ton	+	0,0500	1,000	0,050	
Lattung	+	0,0300	0,167	0,189	
Konterlattung	+	0,0500	0,167	0,299	
Bausatz Untergarn- und Untersockelhölzer	+	0,0020	0,230	0,009	
Schalung	+	0,0200	0,120	0,200	
Spannen	+	0,1000	0,090	0,090	
		Dicke	0,0000		
	R _{se} +R _{si} = 0,2	Dicke gesamt	0,3100	U-Wert	0,18

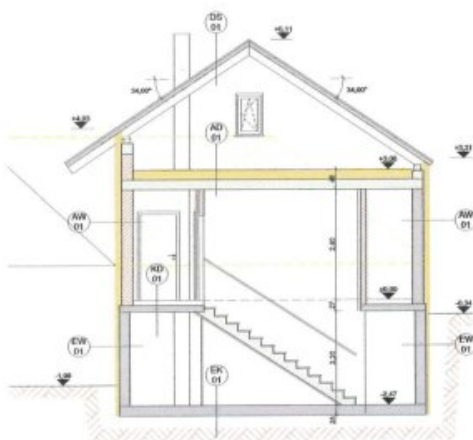


bestehendes Wohnhaus		
Erdgeschoss		
	Wohnnutzfläche	59,42
Zubau		
Erdgeschoss		
	Wohnnutzfläche	52,45

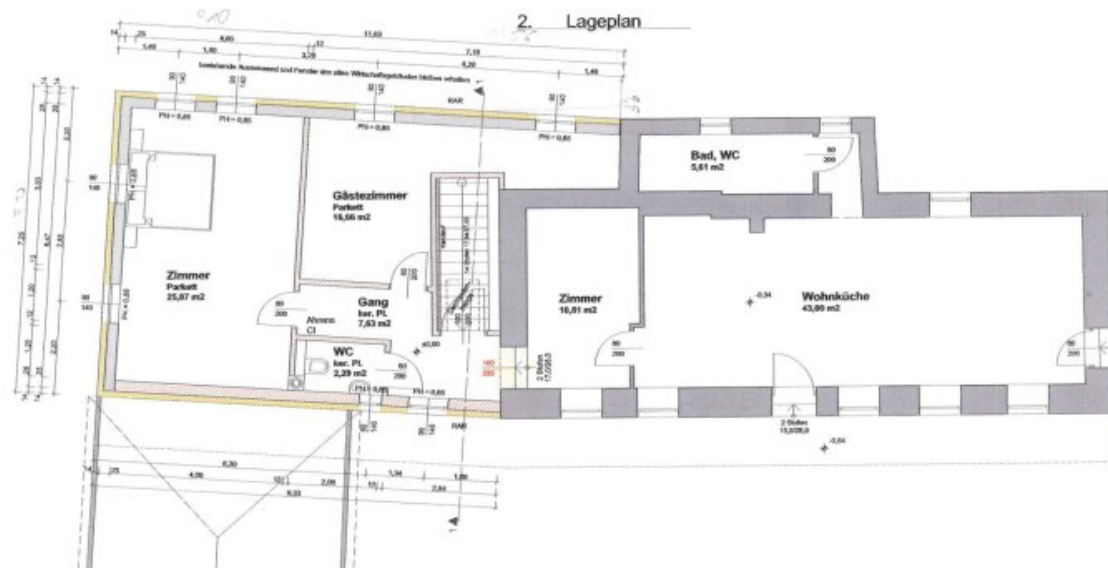
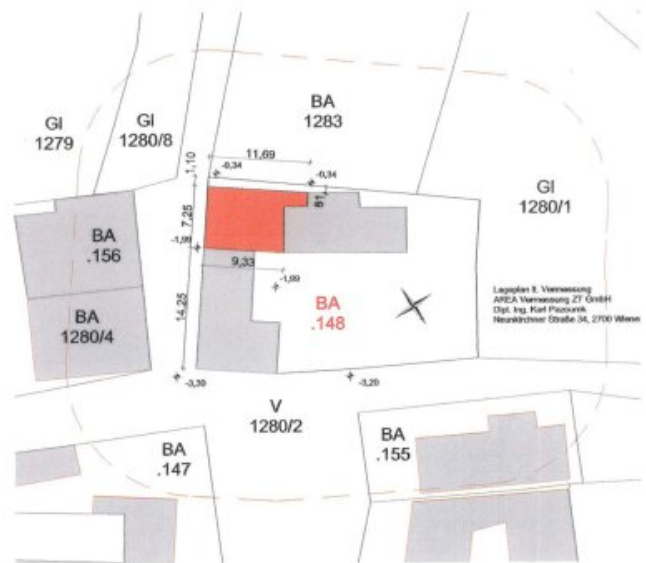
Grundstücksgrösse	673m ²
bebaute Fläche Bestand:	262,36m ²
Bebauungsdichte	38,98%



Nordostansicht



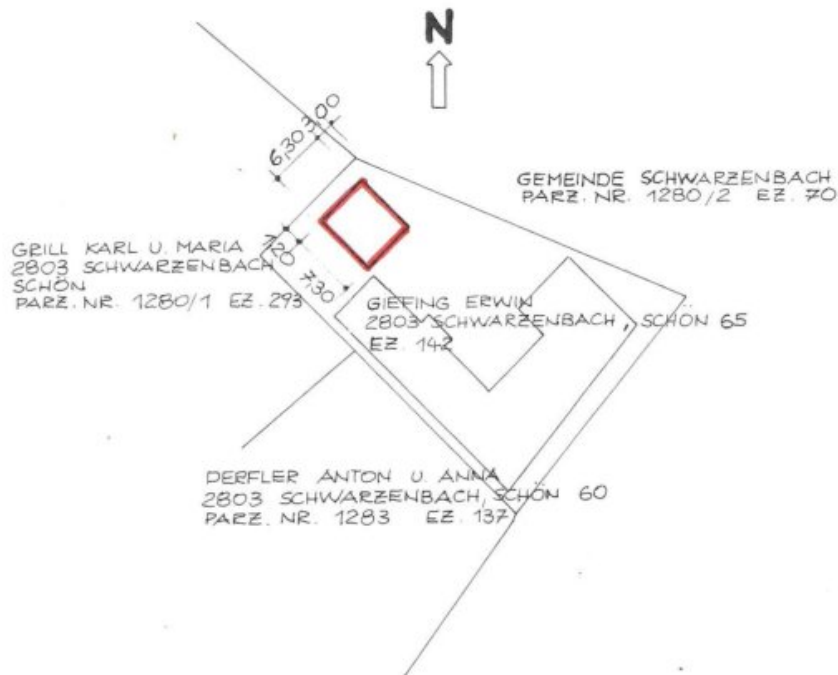
Schnitt 1-1



Erdgeschoss

LAGEPLAN

M. : 1:500



LEGENDE :
 BETON
 HOLZ

E I N R E I C H P L A N

FÜR DEN NEUBAU EINES HOLZSCHUPPENS FÜR HR.
GIEFING ERWIN WOHNHAFT IN 2803 SCHWARZEN-
BACH, SCHÖN 65,
PARZ. NR. 148, EZ. 142

BAULEITUNG:

~~BAUVERWALTUNG~~

BAUWEISTER
ING. THOMAS KLAUSER
Planung - Entwurf - Einreichung
Bauleitung - stat. Berechnungen
2620 Natschbach/Lolpersbach
Siegfr. - Ludwig - Siedlung 1/2/1

GRUNDEIGENTÜMER U. BAUWERBER:

Marktgem. Schwarzenbach HIERAUF BEZIEHT SICH

BAUBEHÖRDE:

Bez. Wr. Neustadt
Postl. 2803

DIE BAUVERHANDLUNG

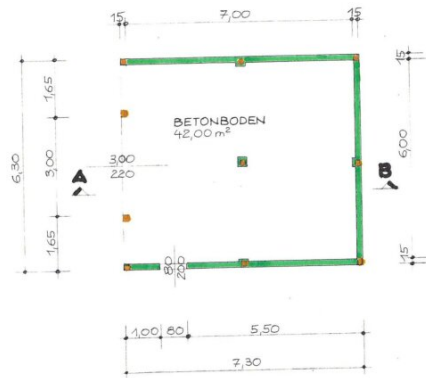
Baubehördlich genehmigt

VOM 18. Jan. 1982

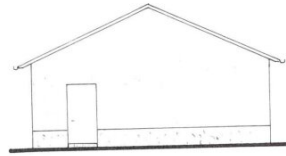
DER RITZGEDMEISTER

GRUNDRISS

M. 1: 100



N-O ANSICHT

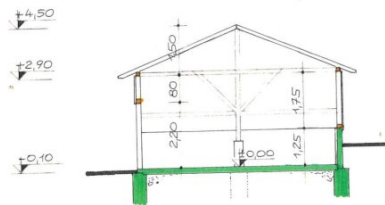


S-W ANSICHT

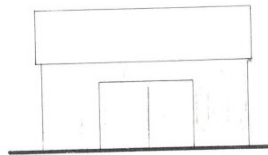


SNITT A-B

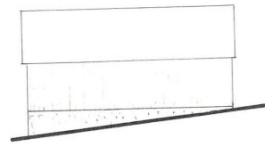
M. 1: 100

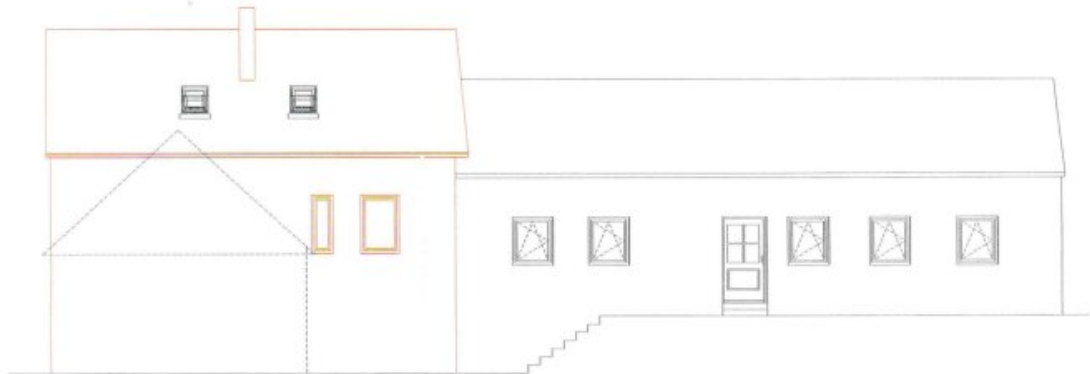


S-O ANSICHT

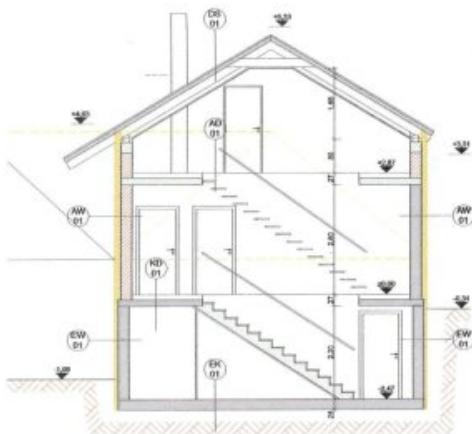


N-W ANSICHT





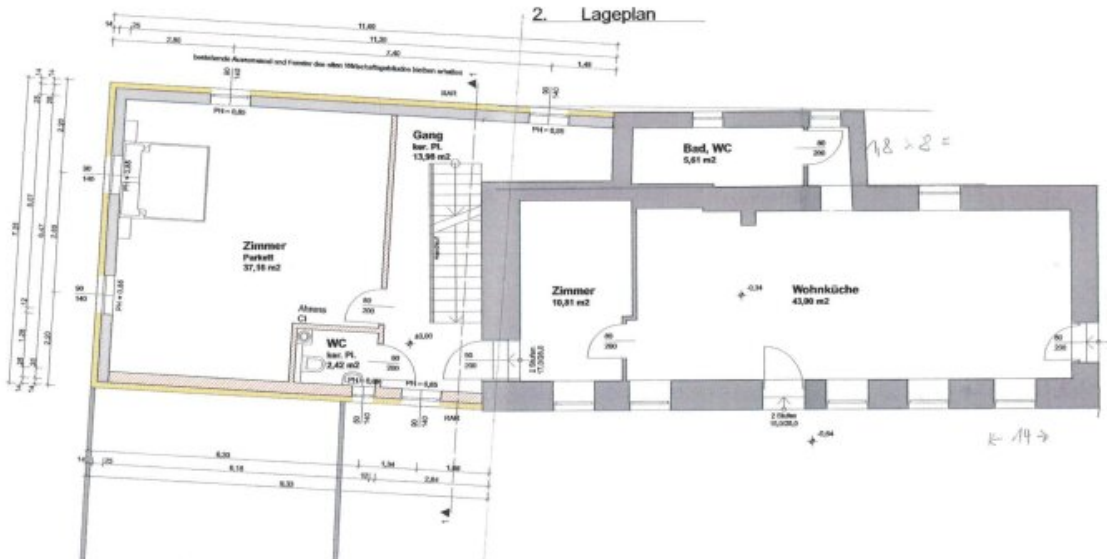
Nordostansicht



Schnitt 1-1

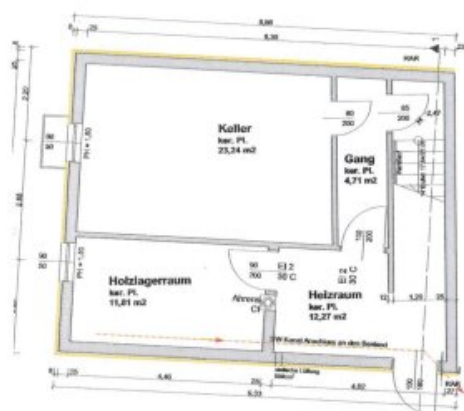


2. Lageplan

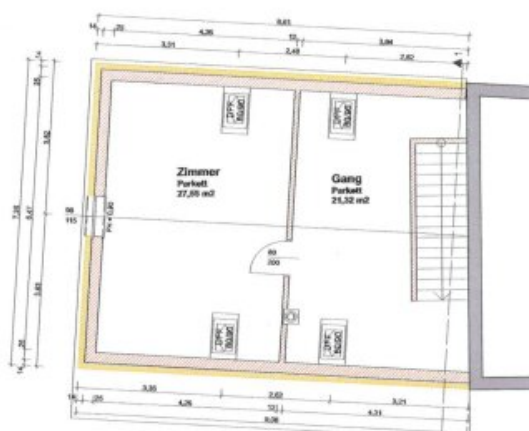


Erdgeschoss

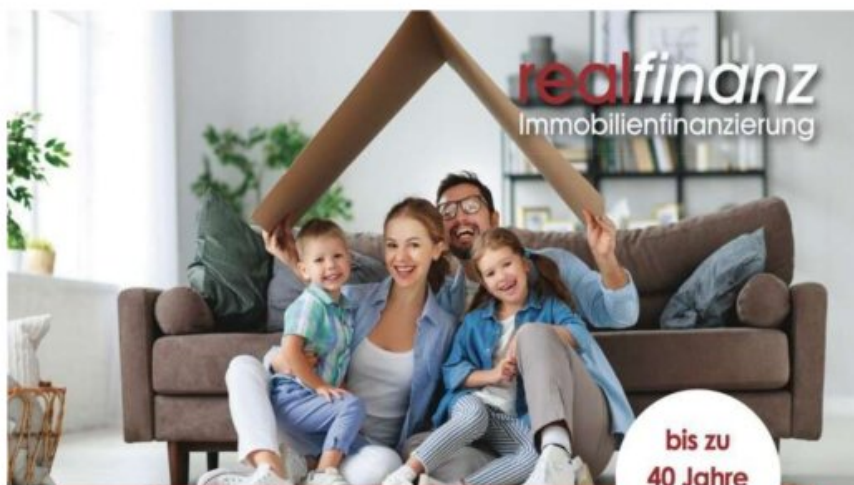
cht

[illegible]

Kellergeschoss



Dachgeschoss



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	€ 369 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 36 900,00
Kreditbetrag	€ 324 720,00	Eigenmittel	€ 81 180,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz	3,55%
		20 Jahre Fix ab	
beispielhafte Rate	€ 1 412,28		
Gesamtbelastung *)	€ 593 156,36		

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 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: 28.07.2025



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 Schön 65, 2803 Schwarznbach in 6 bis 8 Wochen fix fertig

Rundum-sorglos Paket

- individuelles Energiekonzept
- Planung und Montage
- Abnahme und Anmeldung
- Förder-Management
- Wartungsvertrag auf Wunsch

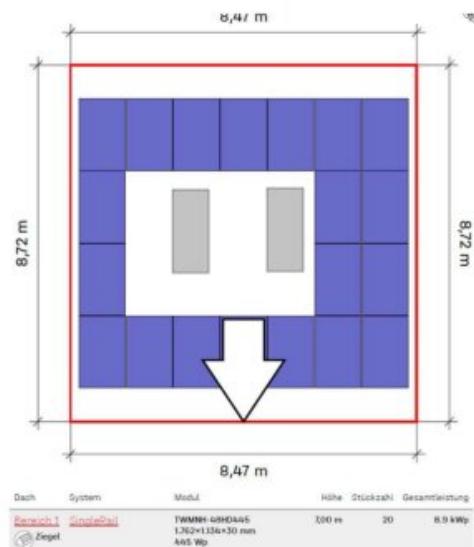
Ihre Vorteile

- Ausbau Ihrer Energie-Unabhängigkeit
- Einsparung bei Ihren künftigen Stromkosten
- potentielle Wertsteigerung Ihrer neuen Immobilie
- Herstellerunabhängige Beratung
- Installation und Anschluss durch regionale Montageteams



Beispielhafte Preise per 28.06.025

- 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

RE/MAX

PV Fachmann Mario Zorec
+43 660 27 00 150
mario.zorec@meinenergiekonzept.at

Objektbeschreibung

Widmung Bauland Agrar (BA)!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2803 Schwarzenbach, einer idyllischen Gemeinde in Niederösterreich! Dieses charmante Bauernhaus bietet Ihnen nicht nur ein liebevoll gestaltetes Wohnambiente, sondern auch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die Ihr Herz höher schlagen lassen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 160,74 m² entfaltet sich hier ein Raum für Ihre Träume. Die vier lichtdurchfluteten Zimmer bieten Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob gemütliche Abende im Wohnzimmer am Kaminofen, ein kreativer Rückzugsort oder ein Homeoffice – hier finden Sie den perfekten Raum für jede Lebenssituation.

Der Garten ist eine wahre Oase der Ruhe und lädt ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Genießen Sie entspannte Stunden auf der Terrasse mit Blick ins Grüne, wo Sie die Natur hautnah erleben können.

Die Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch für zusätzlichen Stauraum. So bleibt Ihr Zuhause stets aufgeräumt und ordentlich.

Die Lage in Schwarzenbach überzeugt durch ihre ruhige und grüne Umgebung. Hier können Sie die Vorzüge der ländlichen Idylle genießen und gleichzeitig die Annehmlichkeiten der nahegelegenen Städte nutzen. Ob für Spaziergänge in der Natur oder Ausflüge in die Umgebung – die Lage ist ideal für Naturliebhaber und Familien.

Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot. Ihr neues Zuhause in Schwarzenbach wartet bereits auf Sie!

Ausstattung:

- Zentralheizung (Holz)
- Kamin
- Whirlpool
- Einbauküche
- Badezimmer inkl. WC und Dusche
- Gäste WC

- Terrasse
- innenliegender Sonnenschutz
- Solaranlage
- Erdkeller

Aufteilung:

EG:

- Wohnzimmer
- Badezimmer
- Küche
- Vorzimmer
- Abstellraum
- Schlafzimmer

OG:

- 2 Zimmer

KG:

- Vorraum
- Kellerraum
- Heizraum
- Holzlager

Nebengebäude/Garage:

- Garage
- Stall

- Atelier

Kaufpreis: € 369.000,--

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.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <4.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap