

Gästehaus in Schwarza am Steinfeld – auch zur Eigennutzung geeignet!



Objektnummer: 3106

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlacher Straße 153
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2625 Schwarza am Steinfeld
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	261,71 m²
Zimmer:	5
Bäder:	5
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	12,36 m²
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	580.000,00 €
Betriebskosten:	204,59 €
USt.:	40,92 €
Provisionsangabe:	

20.880,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Brugger



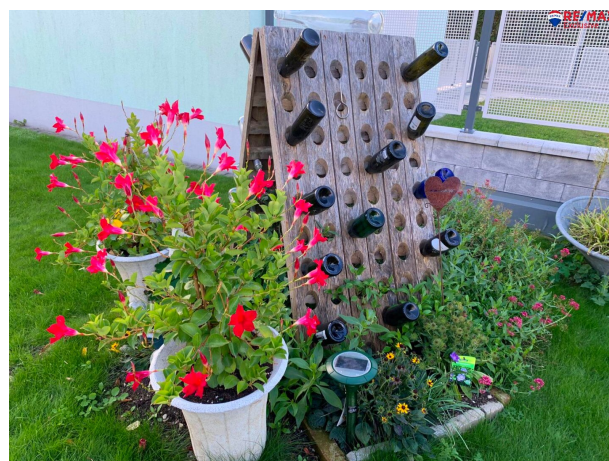


















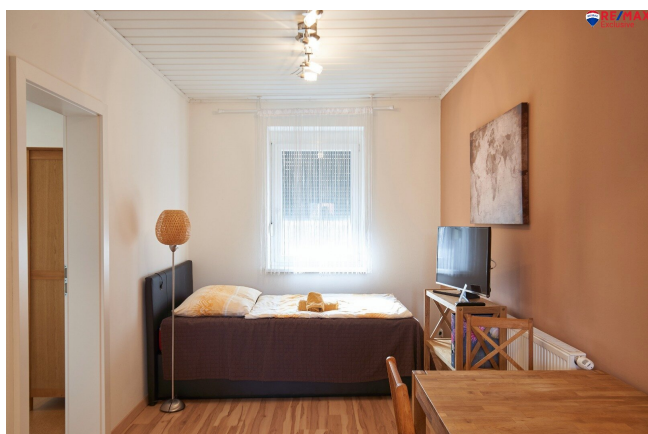










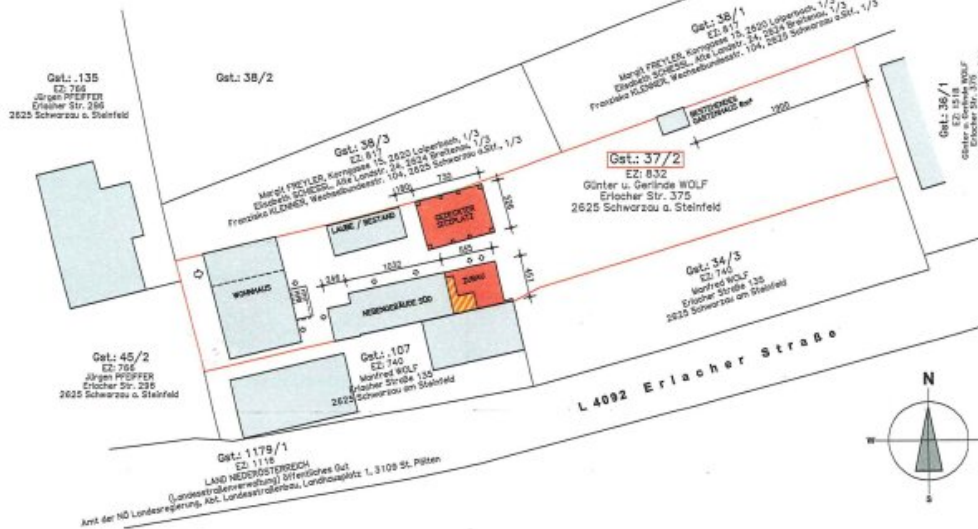


Margit FREYLER, Korggasse 15, 2620 Loipboch, 1/3
Elisabeth SCHÖSSL, Alle Landstr. 24, 2624 Breitenau, 1/3
Fritziska KLEINER, Weichselbundesstr. 104, 2625 Schwarzw. a.Stf., 1/3



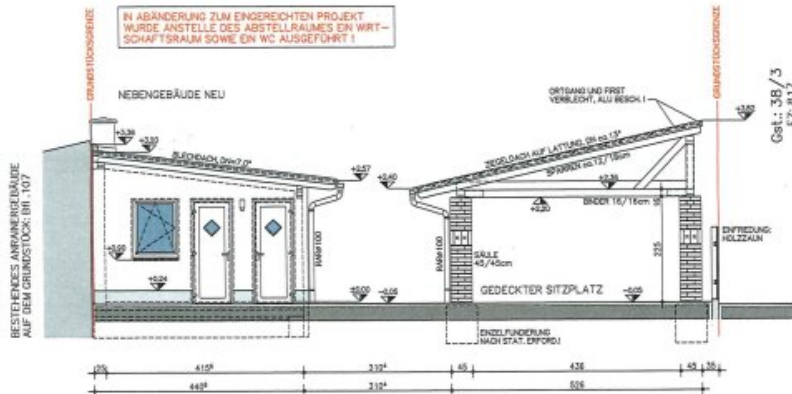
LAGEPLAN M = 1/500

PLANGRUNDLAGE: Teilungsplan Wolf mit GZ 1045, DI MARAKE, Ing.kons. f. Verm.wesen, 2851 Krumboch



OSTANSICHT

WESTANSICHT DES GEDECKTEN SITZPLATZES SINNGEMÄSS!



SCHNITT A - B

DIE BAUTEILBEZEICHNUNGEN KORRESPONDIEREN MIT DER BEZEICHNUNG LT. ENERGIEAUSWEIS!

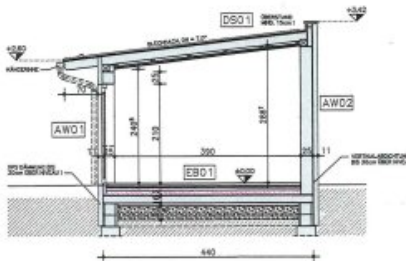
FUSSBODENKONSTRUKTION [E01]
 1,00 cm BOIENDESLAG (VERBOD. LAMINAT)
 0,50 cm BETTSTREICH AUF FOLIE
 10,00 cm THERMOALUSCHWAMM
 4,00 cm NIKROKAMM (AUSTROTHERM TOP 30)
 10,00 cm STYROSPHONSTÄTTUNG
 15,00 cm HORIZONTALABDICHTUNG GEFÜLLT
 15,00 cm UNTERLAGESTREICHUNG
 0,50 cm SAUBERKEITSSCHICHT AUF PAPIER
 30,00 cm BELAG (KLEBUNG)
 UNTERBAU / GEMAUERTER BODEN

AUSSENWAND KONSTRUKTION [AWO1]
 20,00 cm MALEREI
 20,00 cm INNENPUTZ (WASCHPUTZ)
 10,00 cm HOCHGL. 100er MAUERWERK
 10,00 cm WEG. FASZADE / GESP. + GESP.

EI 30
DACHKONSTRUKTION [DS01]
 BLECHDACH ALU BESCH. DRHT. 0,4
 UNTERDACHBAHN (SCHNACELT, DICHT)
 2,00 cm STÄHL. RAHR
 15,00 cm SPANNEN 15/15/18mm DACH. 18. 02.
 2,00 cm POLYURETHAN 60mm DACH. 18. 02.
 3,00 cm DAMPSPERRE DICHT VERKLEBT
 10,00 cm SPANNSCHNUR
 3,00 cm GIPSBOARDSCHUTZPLATTE, 2x1,50cm
 MALEREI

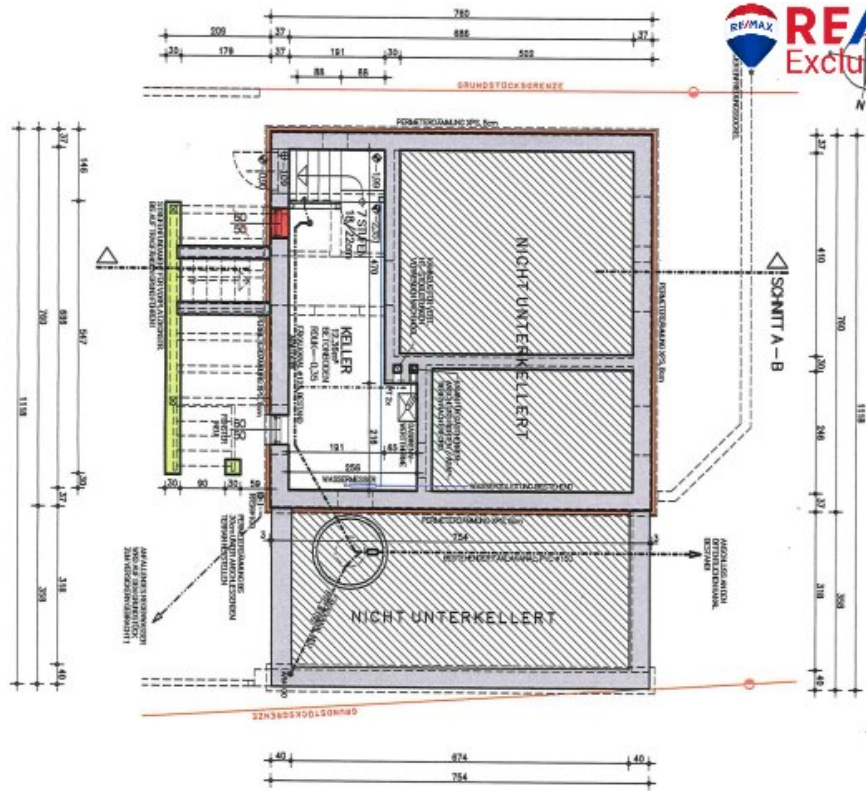
AUSSENWAND KONSTRUKTION [AWO2]
 20,00 cm MALEREI
 20,00 cm INNENPUTZ (WASCHPUTZ)
 20,00 cm HOCHGL. 100er MAUERWERK
 4,00 cm TRENNPLATTE (MINERALWOLLE)
 BESTAND ANNAHERN!

IN ABÄNDERUNG ZUM EINGEREICHTEN PROJEKT
 WURDEN SÄMTLICHE TRAGENDE WANDBAUTEILE
 IN HOCHZIEGELMAUERWERK AUSGEFÜHRT!

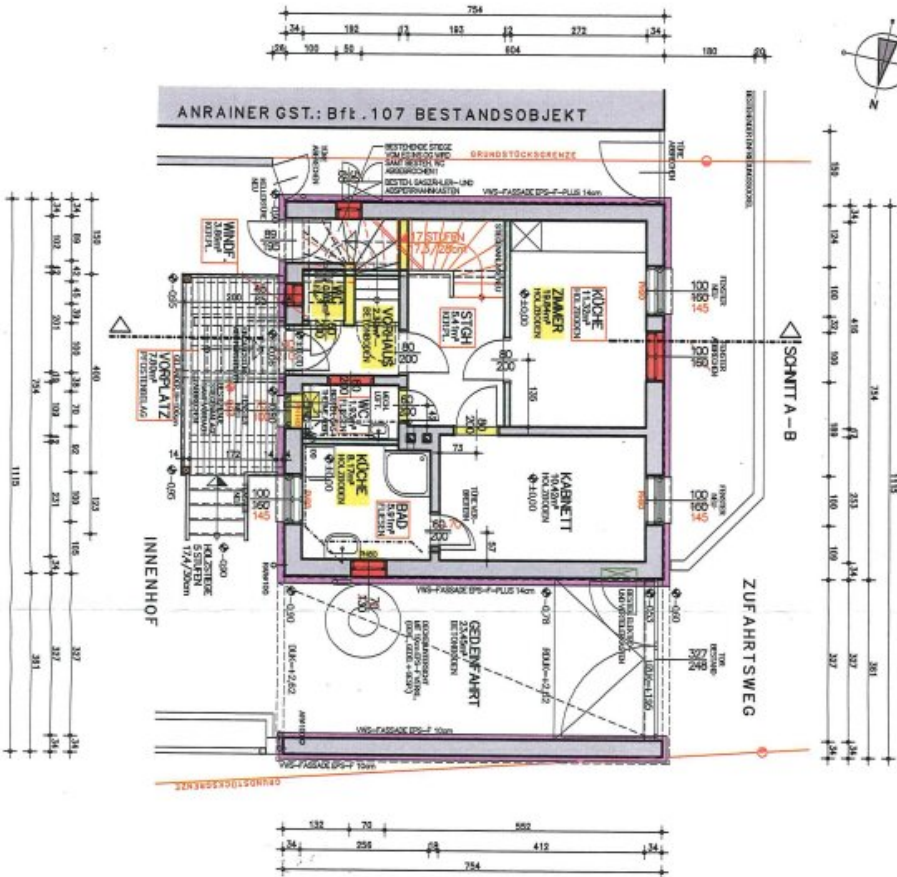


ZUFUHR
 GEGENSEITIGES FAHR- UND LEITUNGSRECHT
 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE 107/3, 35, 37/2, 38/2,
 38/3, 36, 45, 46, 47/1 und 48/2

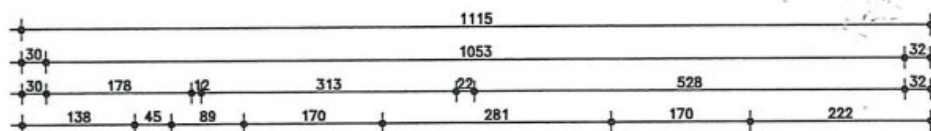
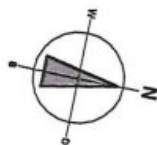
KELLERGECHOSS



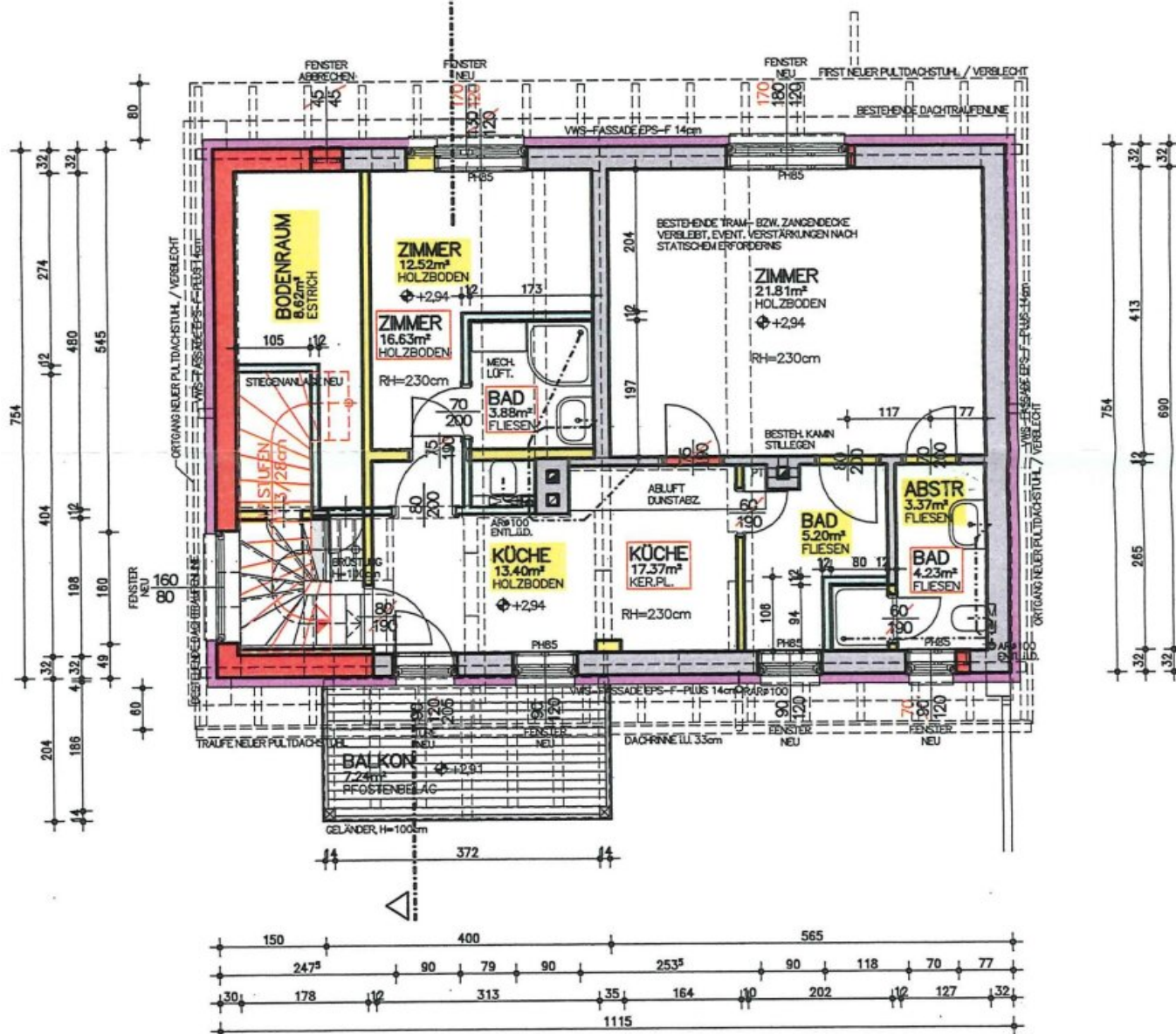
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



◁! SCHNITT A - B



**2 AUSSENWANDKONSTRUKTION
IM OBERGESCHOSS HOHLZ. +
VOLLWÄRMESCHUTZFASSADE**

0,50 cm EDELPUTZBESCHICHTUNG
14,00 cm VWS FASSADE EPS-F-PLUS, GEKLEBT
0,50 cm KLEBSPACHTEL
30,00 cm HOHLZIEGELMAUERWERK, POROTHERM
1,50 cm GIPSINNENPUTZ

**6 DACHKONSTRUKTION:
FOLIENDACHKONSTRUKTION
BEIM WOHNHAUS**

FOLIENDACH, DACHFOLIE: 1,8mm
TRENNVLIES, 200g/m²
2,50 cm MEHRSCICHTPLATTE / STUFENFALZ
18,00 cm SPARRN 10/18cm
DACHBODENHOHLRAUM HINTERLÖFTET

SICHTBARE HOLZTEILE GEHOBELT
BZW. 2 x LASIERT

**3 DECKE ÜBER DEM KELLER-
GESCHOSS ZU BEHEIZTEN
RÄUMEN IM ERDGESCHOSS**

1,00 cm FUSSBODENBELAG (KERAM.PL., HOLZ)
6,00 cm BETONESTRICH AUF SPERRFOLIE
2,00 cm TRITTSCHALLDÄMMUNG EPS T 650
6,00 cm WÄ.DÄ.: EPS W20 PLUS
0,50 cm HORIZONTALABDICHTUNG: E-KV 5
20,00 cm BESTANDSDECKENKONSTRUKTION

**7 DACHKONSTRUKTION:
FOLIENDACHKONSTRUKTION
BEI DER CARPORTANLAGE**

FOLIENDACH, DACHFOLIE: 1,8mm
TRENNVLIES, 200g/m²
2,50 cm MEHRSCICHTPLATTE / STUFENFALZ
20,00 cm SPARRN 10/20cm GEHOBELT
SICHTBARE HOLZTEILE GEHOBELT
BZW. 2 x LASIERT

**4 DECKE ÜBER DEM
GESCHOSS ZU BEHEIZTEN
RÄUMEN IM OBERGESCHOSS**

1,00 cm BODENBELAG (HOLZ)
2,00 cm HOLZSPANPLATTE ZEM.GEB.
5,00 cm STAFFELKONSTRUKTION / LUFT
3,00 cm SCHALUNG RAUH
20,00 cm BESTEHENDE TRAMDECKE HOHLRÄUME
VERFÜLLT MIT ZELLULOSEDÄMMUNG
2,50 cm UNTERKONSTRUKTION
UNTERSICHT

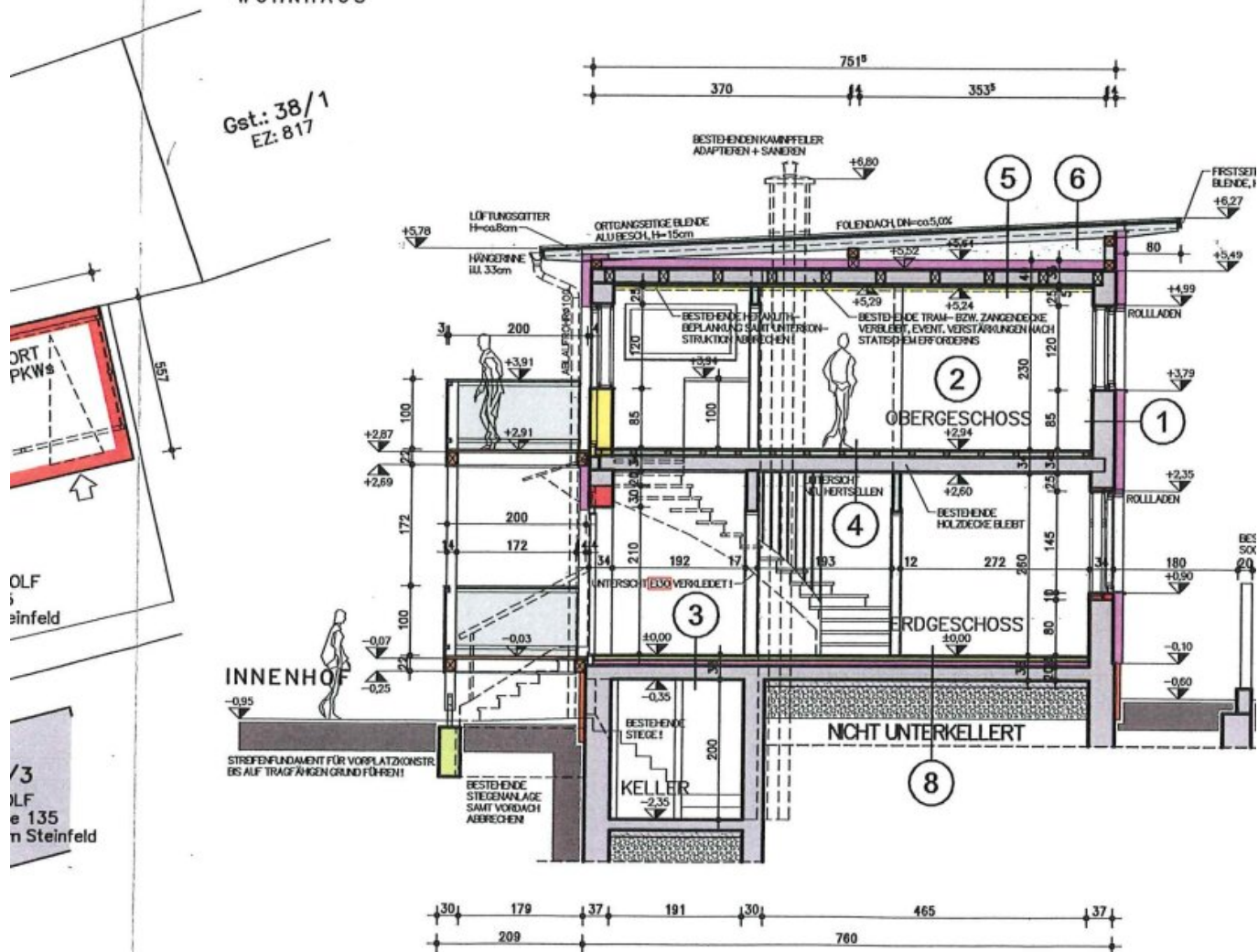
4a BEI DURCHFART UNTERSICHT MIT 10cm EPS F PLUS
SAMT EDELPUTZBESCHICHTUNG (VWS) GEDÜBELT !

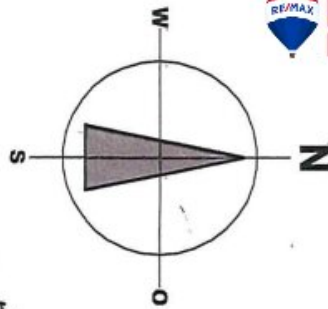
**8 FUSSBODENAUFBAU
IM ERDGESCHOSS
NICHT UNTERKELLERT**

1,00 cm FUSSBODENBELAG (KERAM.PL., HOLZ)
6,00 cm BETONESTRICH AUF DAMPFBREMS B2
2,00 cm TRITTSCHALLDÄMMUNG EPS T 650
6,00 cm WÄ.DÄ.: EPS W20 PLUS
0,50 cm HORIZONTALABDICHTUNG: E-KV 5
20,00 cm BESTANDSUNTERLAGSBETON
BESTEH. UNTERBAU (ROLLIERUNG)

SCHNITT A - B

WOHNHAUS





AGEPLAN M = 1/250

Gst.: 38/2
EZ: 817 2620 Loiperbach, 1/3
45. 2624 Breitenau, 1/3
2674 Schwarzwald-Stf., 1/3

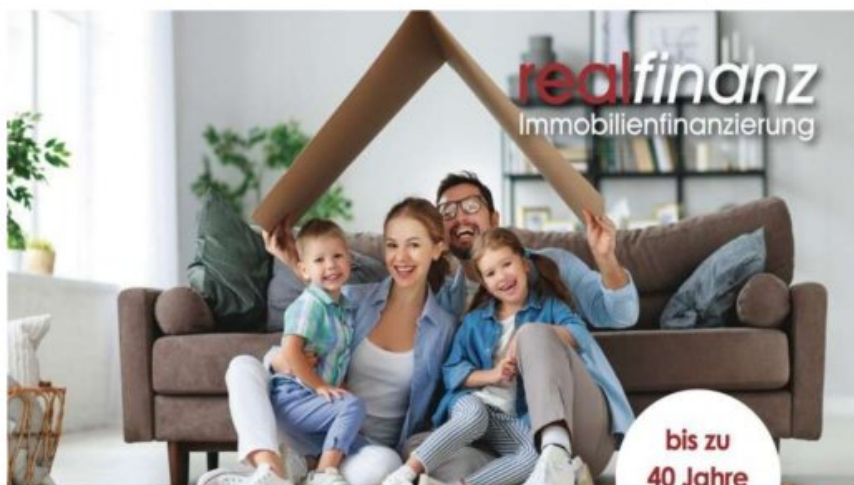
Gst.: 38/3
E7: 817 7620 Loiperbach, 1/3
7624 Breitenau, 1/3
7624 Breitenau a. Stf., 1/3

Gst.:.136

Gst.: 37/2

$$5 \quad \Delta \equiv$$

9



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	€ 599 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 59 900,00
Kreditbetrag	€ 527 120,00	Eigenmittel	€ 131 780,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz	3,64%
		20 Jahre Fix ab	
beispielhafte Rate	€ 2 321,48		
Gesamtbelastung *)	€ 975 020,62		

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: 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



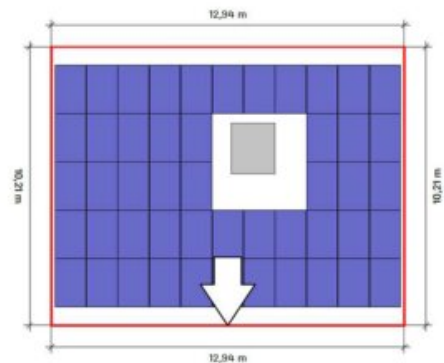
Energieunabhängigkeit für Erlacher Str. 153, Schwarzbach am Steinfeld 6 bis 8 Wochen fix fertig

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	Monocrystallin	TSMON-600W405 1.752x1.134x50 mm 405 Wp	8,00 m	48	21.805 kWp
Ziegel					

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

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

Erleben Sie die einmalige Gelegenheit, eine charmante Pension in der idyllischen Gemeinde Schwarzau am Steinfeld in Niederösterreich zu erwerben!

Diese gepflegte Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre unternehmerischen Träume im Gastgewerbe zu verwirklichen.

Selbstverständlich ist das Objekt auch zur Eigennutzung geeignet!

Mit einer großzügigen Fläche von 261,71 m² und vier hellen, einladenden Zimmern und einem Apartment ist diese Pension perfekt für Gäste geeignet, die die Ruhe und Schönheit der Umgebung genießen möchten. Die harmonisch gestalteten Räume schaffen eine Wohlfühlatmosphäre, die Ihre Gäste begeistern wird.

Jedes Zimmer ist ein Rückzugsort, der mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde.

Die großzügige Terrasse und der Balkon bieten Ihnen und Ihren Gästen die Möglichkeit, die frische Luft und die herrliche Ruhe zu genießen. Der Garten lädt zur Erholung ein und bietet Raum bei einem Glas Wein die Umgebung zu genießen.

Der Parkplatz direkt vor der Tür ermöglicht Ihren Gästen eine bequeme Anreise.

Hard Facts:

- Gesamtfläche von ca. 261 m² aufgeteilt auf 5 Zimmer in 2 Gebäuden sowie 2 Nebengebäuden
- Frühstücksraum und gedeckter Sitzplatz
- gepflegter Garten mit Terrasse und Hühnerstall
- Küche zur Frühstückszubereitung
- geschotterter Parkplatz direkt vor der Pension
- Teilkeller zur Lagerung
- Abstellraum und Büro

Greifen Sie jetzt zu und verwirklichen Sie Ihre Träume in dieser bezaubernden Pension in Schwarza am Steinfeld! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung – wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderbare Immobilie persönlich vorzustellen!

Kaufpreis: € 580.000,--

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 <875m

Apotheke <2.025m

Krankenhaus <7.050m

Klinik <8.900m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.850m

Höhere Schule <9.700m

Universität <9.625m

Nahversorgung

Supermarkt <900m

Bäckerei <1.225m

Einkaufszentrum <7.625m

Sonstige

Bank <875m

Geldautomat <875m

Polizei <525m

Post <2.125m

Verkehr

Bus <100m

Autobahnanschluss <1.400m

Bahnhof <1.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap