

## **3-Zimmer Wohnung nahe Wien mit 75 m<sup>2</sup> Wfl.!**



**Objektnummer: 3115**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2435 Ebergassing
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	75,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	279,94 €
<b>USt.:</b>	29,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.084,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6  
2700 Wiener Neustadt

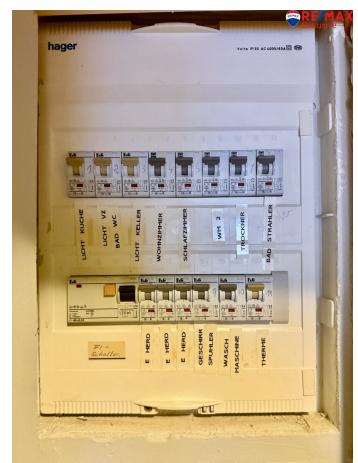




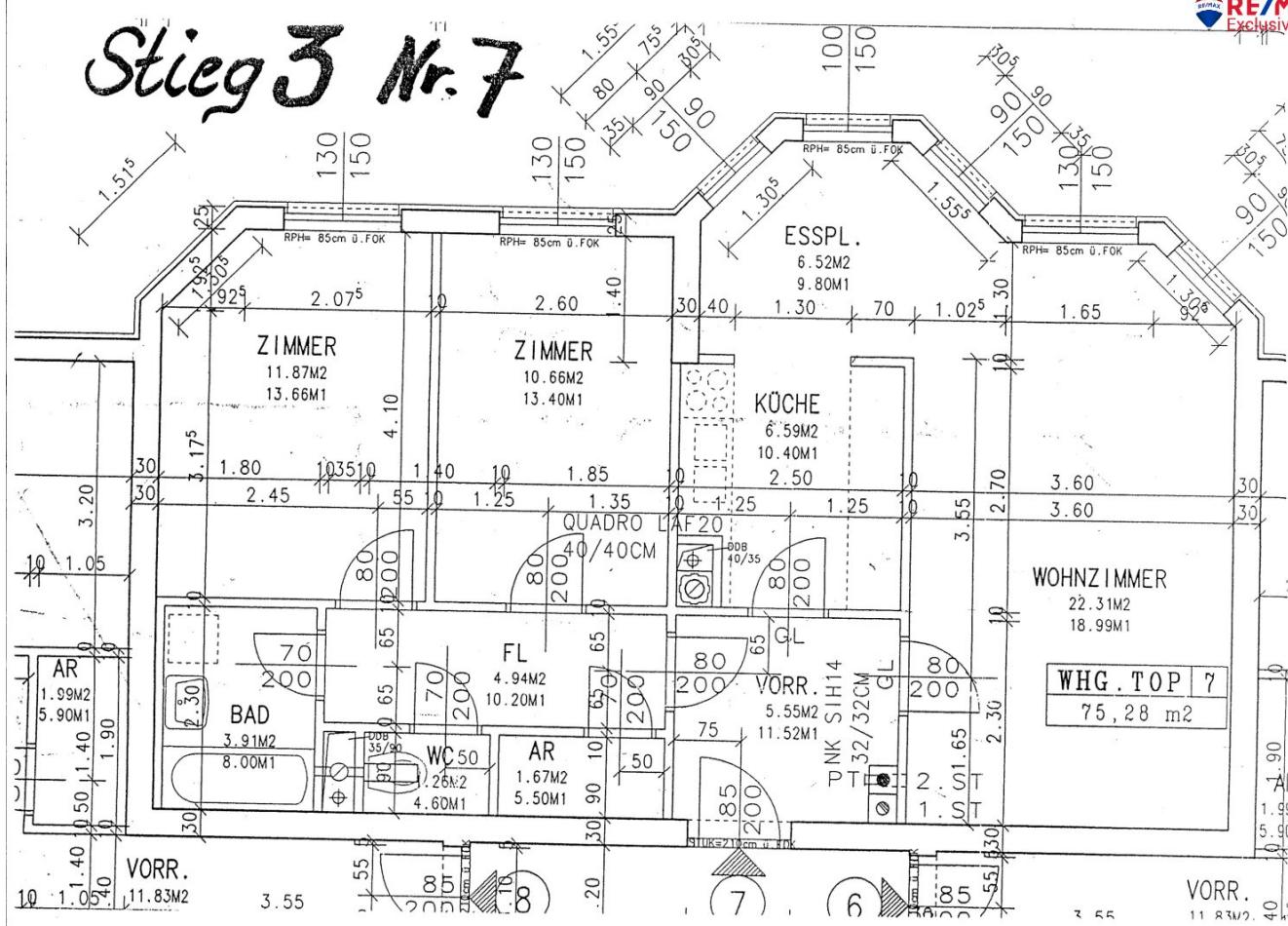
 RE/MAX  
Exclusive







# Stieg 3 Nr. 7





**realfinanz**  
Immobilienfinanzierung

bis zu  
40 Jahre  
Laufzeit

Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen  
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

- 👉 Kostenlose Pre-Check - unverbindlich
- 👉 Kurzfristige Entscheidungen möglich

- 👉 Jederzeit & Österreichweit
- 👉 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

### Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 169.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 16.900,00
Kreditbetrag	€ 148.720,00	Eigenmittel	€ 37.180,00
Laufzeit in Jahren	35	Zinssatz	3,25%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 620,00</b>	10 Jahre Fix ab	
Gesamtbelastung *	€ 260.399,13		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinsätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätsrisiken 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 Bild folgt im Zuge der Angebotslieferung eines Kreditinstitutes.

\*Die Finanzierungsbegleitgebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 18.11.2025



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

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von **75,28 m<sup>2</sup>** im idyllischen Ebergassing. Die Wohnung befindet sich im **2. Stock eines gepflegten Wohnhauses** (Baujahr 1993) – ruhig gelegen und dennoch bestens angebunden.

## Raumaufteilung & Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über **3 gut geschnittene Zimmer** – ein großzügiges Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer – und überzeugt mit einer **hellen, freundlichen Atmosphäre**. Große **Kunststofffenster mit Doppelverglasung** und Innenjalousien sorgen für viel Licht und ein angenehmes Wohnklima.

Die Immobilie ist **teilmöbliert** und sofort bezugsbereit. Sie wird über eine **Gaszentralheizung** beheizt, zusätzlich besteht die **Option auf einen Kaminanschluss**, was besonders in der kühleren Jahreszeit für Behaglichkeit sorgt.

## Weitere Vorteile:

- Kellerabteil vorhanden
- PKW-Stellplatz inklusive
- sehr gepflegte Wohnhausanlage
- nur 18 Minuten zur Stadtgrenze Wien
- 25 Minuten zur SCS (Shopping City Süd)
- 29 Minuten zum Designer Outlet Parndorf

Ob als neues Zuhause für Paare oder kleine Familien, oder als Investition – diese Wohnung vereint Wohnqualität mit praktischer Lage!

**Kaufpreis: € 169.000,--**

## **Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.**

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 <6.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap