

## **Einfamilienhaus in der Pfalzau - Sanierungsbedarf!**



**Objektnummer: 2844-1**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pfalzauerstraße 88
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1973
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	192,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	35,50 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	122,27 €
USt.:	12,23 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

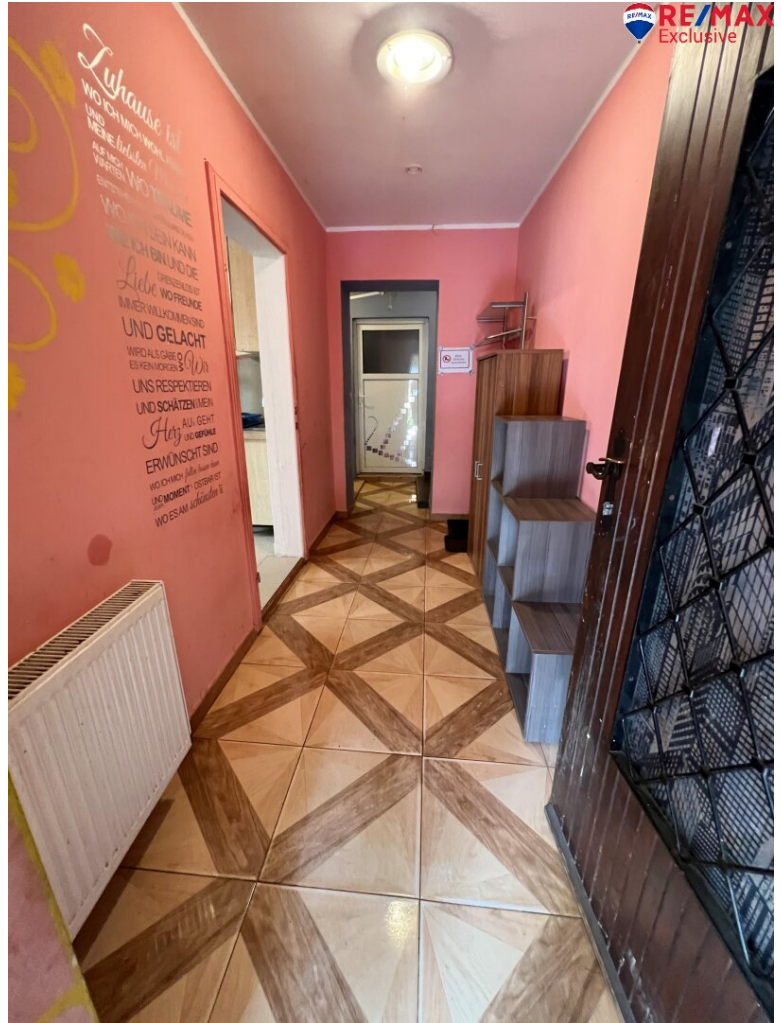
## Ihr Ansprechpartner

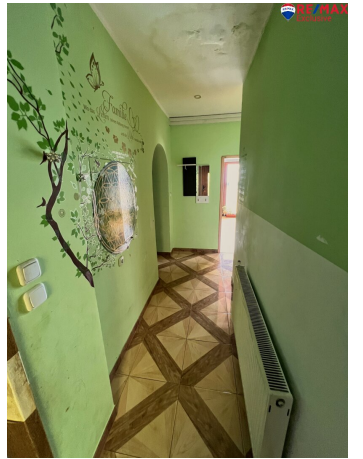


**Michael Brugger**

RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Neunkirchner Straße 9/1















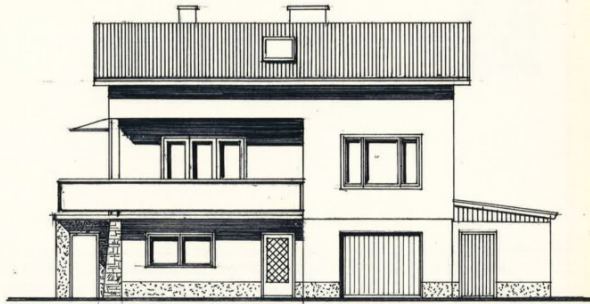




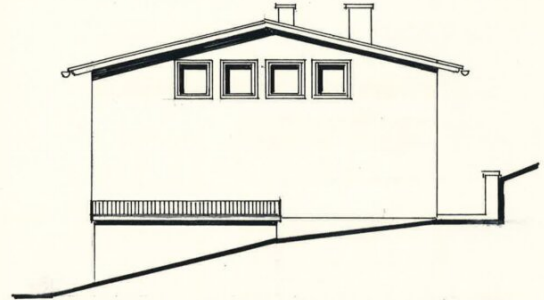




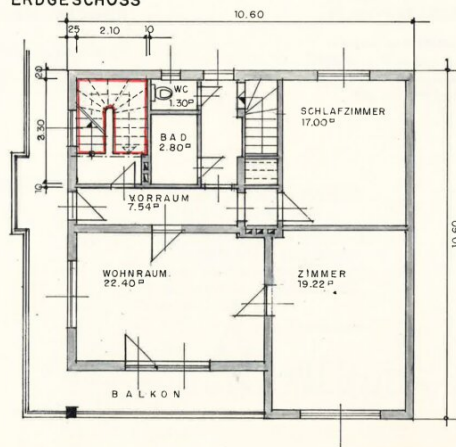
OST



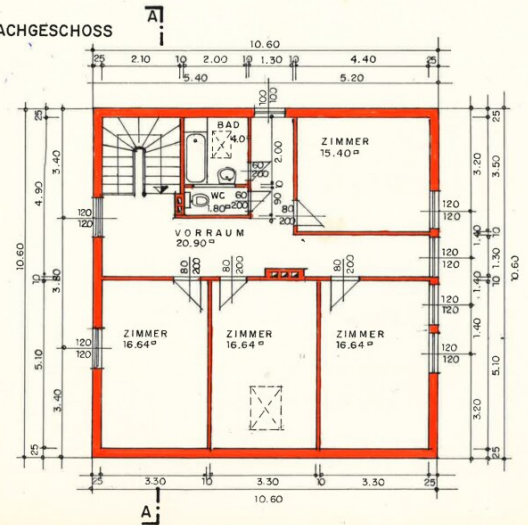
NORD



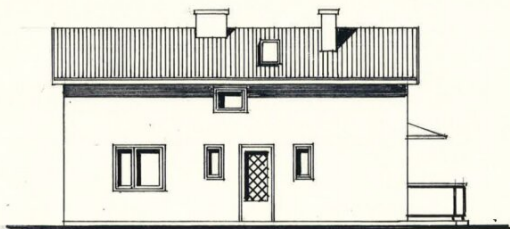
ERDGESCHOSS



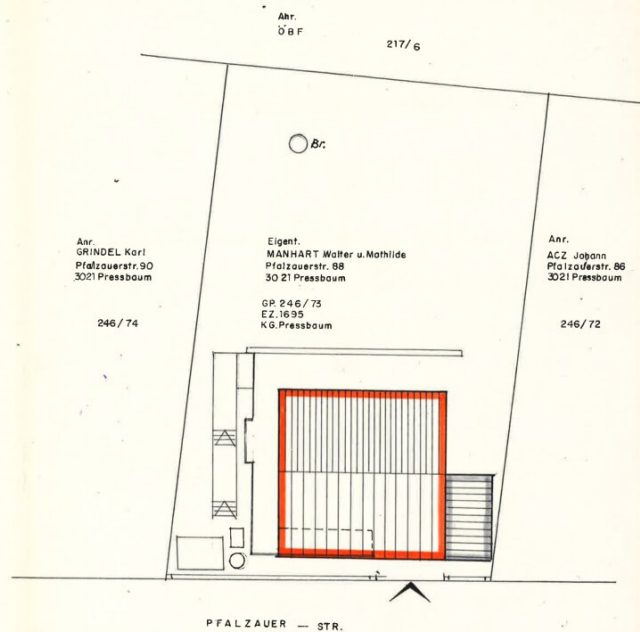
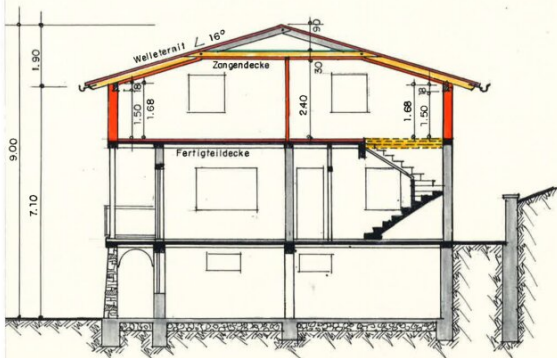
DACHGESCHOSS



WEST



SCHNITT A - A



LAGE, M. = 1 : 200

# REALfinanz

Baufinanzierungsberatung MPSZ GmbH & Co KG

Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Kurzfristige Entscheidungen möglich

Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

Österreichweit

bis zu 40  
Jahre Laufzeit

## Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 399 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 39 900,00
Kreditbetrag	€ 319 200,00	Eigenmittel	€ 119 700,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 20 Jahre Fix ab	3,60%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 1 397,98</b>		
Gesamtbelastung *)	€ 587 153,55		

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 ESIS folgt im Zuge der Angebotslegung eines Kreditinstitutes.

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

Stand: 3.5.2023



Christian Wagner  
+43 664 8898 31 73  
christian.wagner@realfinanz.at



Mag. (FH) Barbara Lon  
+43 680 23812082  
barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc  
+43 660 525 79 21  
mario.hoeller@realfinanz.at

Büro für persönliche Beratungstermine: Anny Wödl - Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein 1973 errichtetes und 1981 im Dachgeschoss ausgebauten Ein- bzw. Mehrfamilienhaus auf ca. 600 m<sup>2</sup> Grund (Hanglage) in Pressbaum (Pfalzau)!

Das Objekt verfügt über 2 getrennte Eingänge zu zwei Wohneinheiten, jeweils mit Bad/WC und Küche und wird derzeit als Arbeiterquartier betrieben.

Wie auf den Bildern ersichtlich besteht Sanierungsbedarf.

Beheizt wird das Objekt mittels einer Ölheizung (2000 Liter-Tank)

**Die Wohnfläche des Hauses von ca. 192,22 m<sup>2</sup> (plus Garage/Keller mit insgesamt ca. 54,72 m<sup>2</sup>) teilt sich wie folgt auf:**

**EG bzw. KG: ca. 29,94 m<sup>2</sup>**

- Eingangsbereich
- Küche
- WC
- Gang
- im EG befinden sich weiters die **Garage mit 19,22 m<sup>2</sup>** sowie **Kellerräumlichkeiten mit ca. 35,5 m<sup>2</sup>**

**1. OG: ca. 70,26 m<sup>2</sup>**

- Bad mit Dusche
- WC
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer



- Balkon

**DG: ca. 92,02 m<sup>2</sup>**

- Bad mit Dusche/Wanne

- WC

- 3 Zimmer

- Küche

**Der Preis: € 349.000,--**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.400m  
Apotheke <2.450m  
Klinik <7.925m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.475m  
Kindergarten <1.650m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.750m

#### **Sonstige**

Bank <1.400m  
Geldautomat <1.450m  
Post <1.400m  
Polizei <1.550m

#### **Verkehr**

Bus <375m  
Autobahnanschluss <1.300m  
Bahnhof <1.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap