

## **Zwei Wohneinheiten plus Nebengebäude im Ortskern von Wöllersdorf!**



**Objektnummer: 2941-1**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2752 Wöllersdorf                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1966                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 137,14 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 2  |
| <b>WC:</b>                           | 3  |
| <b>Balkone:</b>                      | 1  |
| <b>Keller:</b>                       | 136,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 221,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,38                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 100,00 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 10,00 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

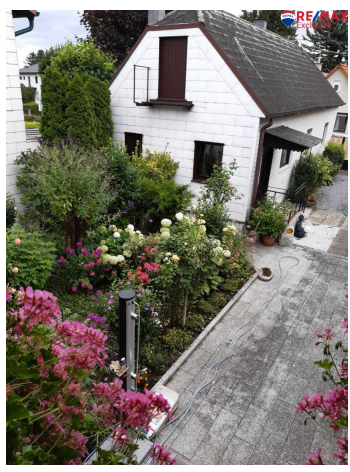
## Ihr Ansprechpartner



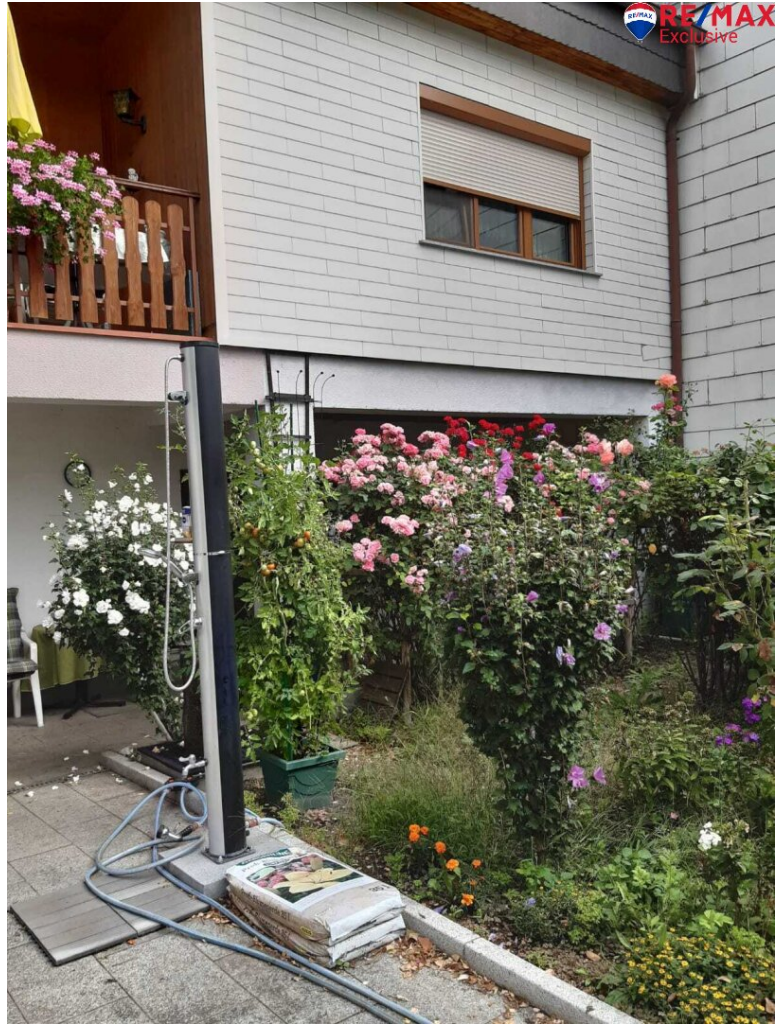
**Clemens Sinabell, MA**

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

























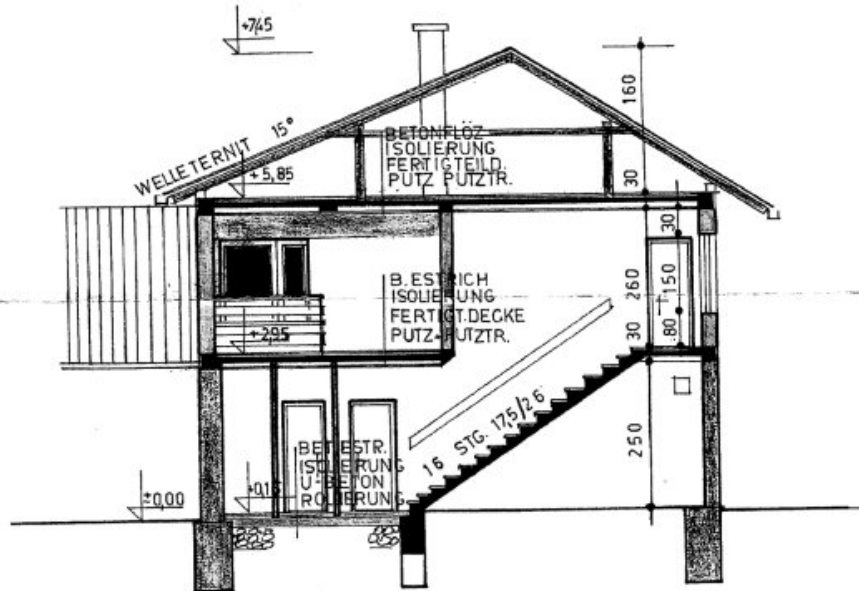




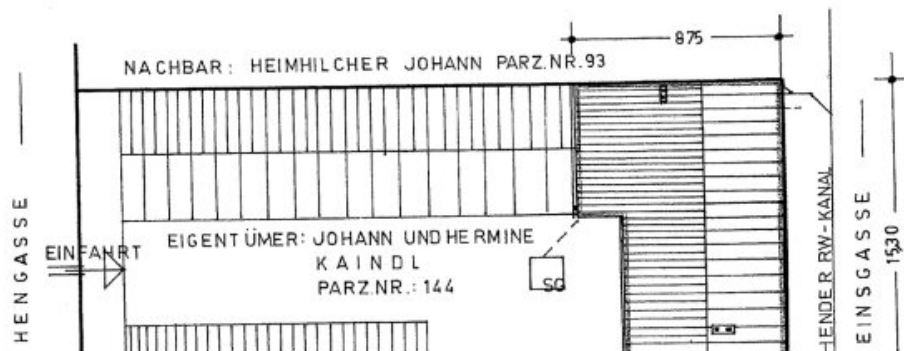




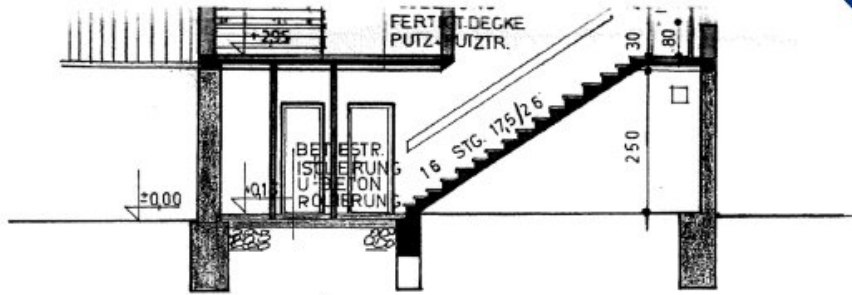




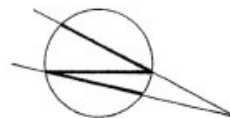
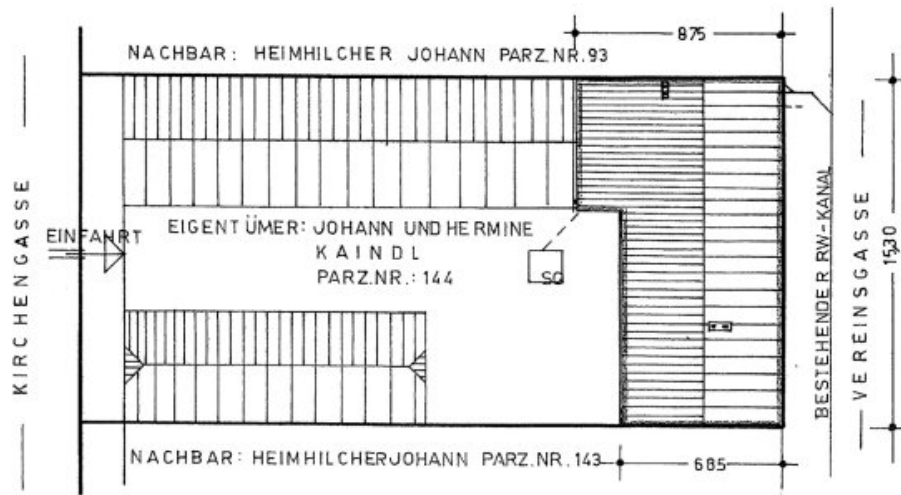
SCHNITT 1-1







SCHNITT 1-1



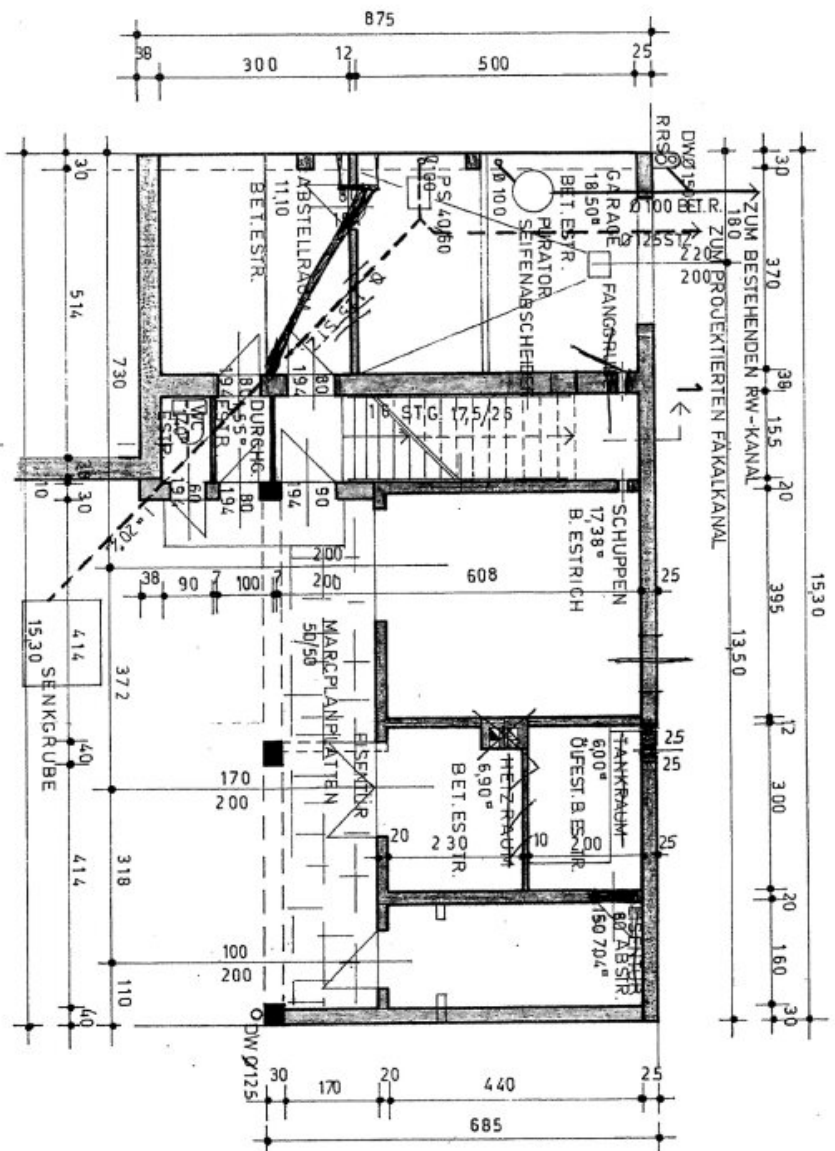
LAGEPLAN M 1:250





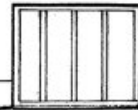


ERDGESCHOSS

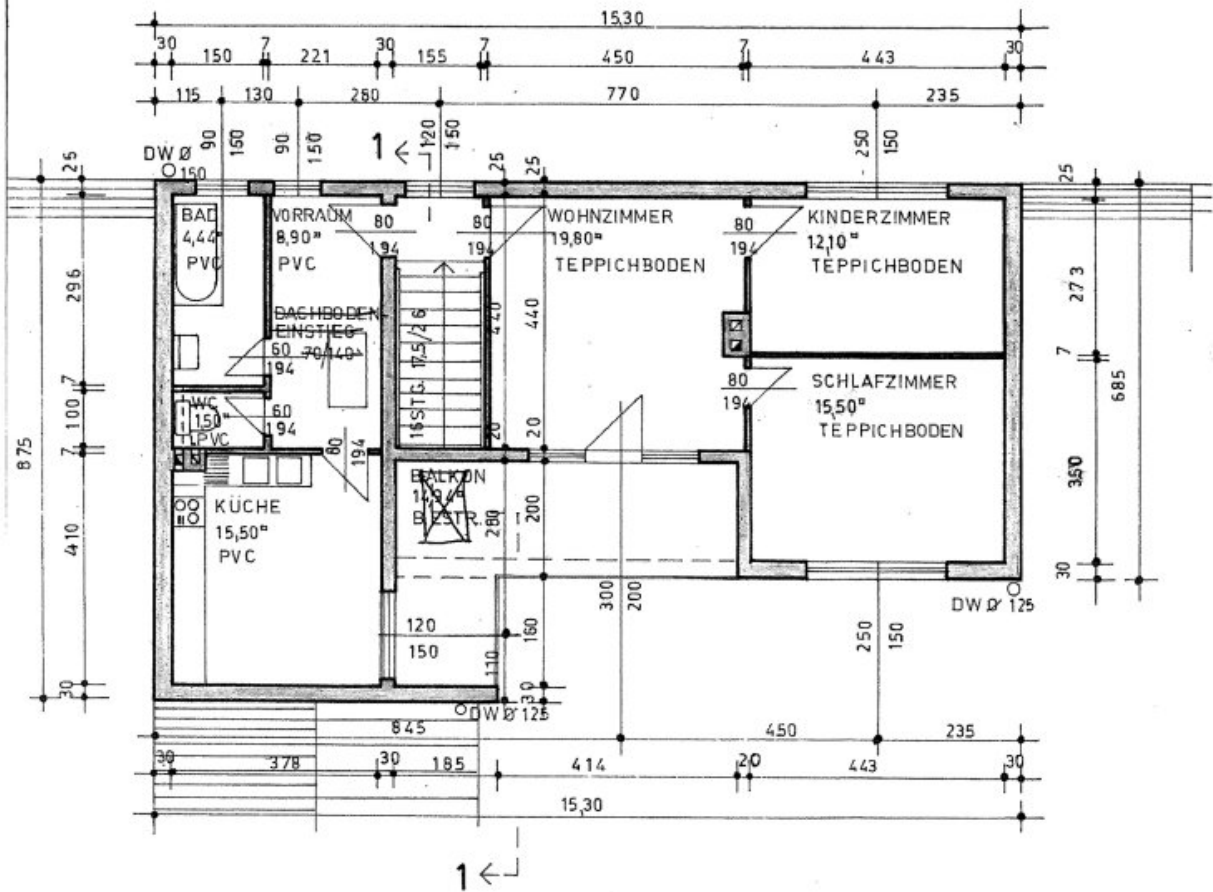




VERBL.



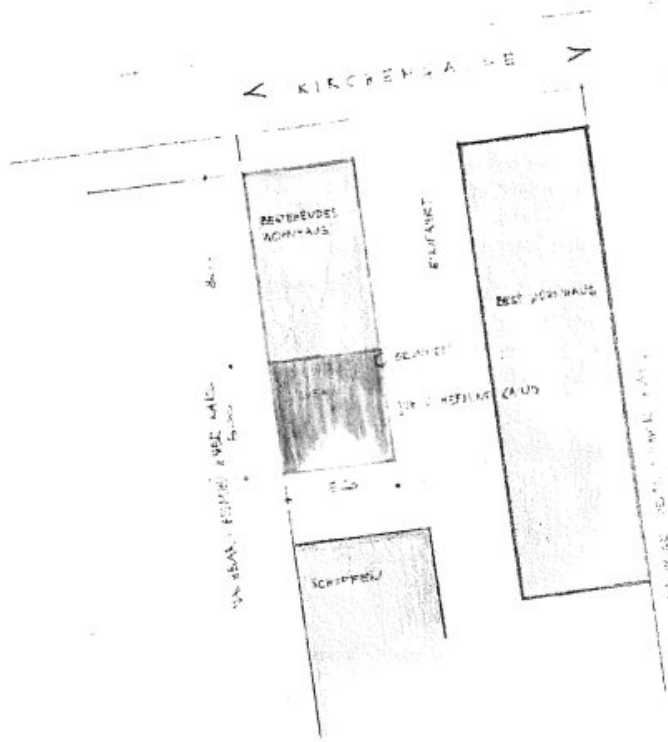
STRASSENANSICHT (NORD)



OBERGESCHOSS

FACHVEREIN...  
VEREINIGTE...  
MÖLLERSDORF...

LAUFWEISE



BAUVEREIN

Auswechslungsplan im Sinne  
der Verhandlungsschrift vom  
28.2.1964.

Wöllersdorf, am 18.3.1964

Der Bürgermeister:

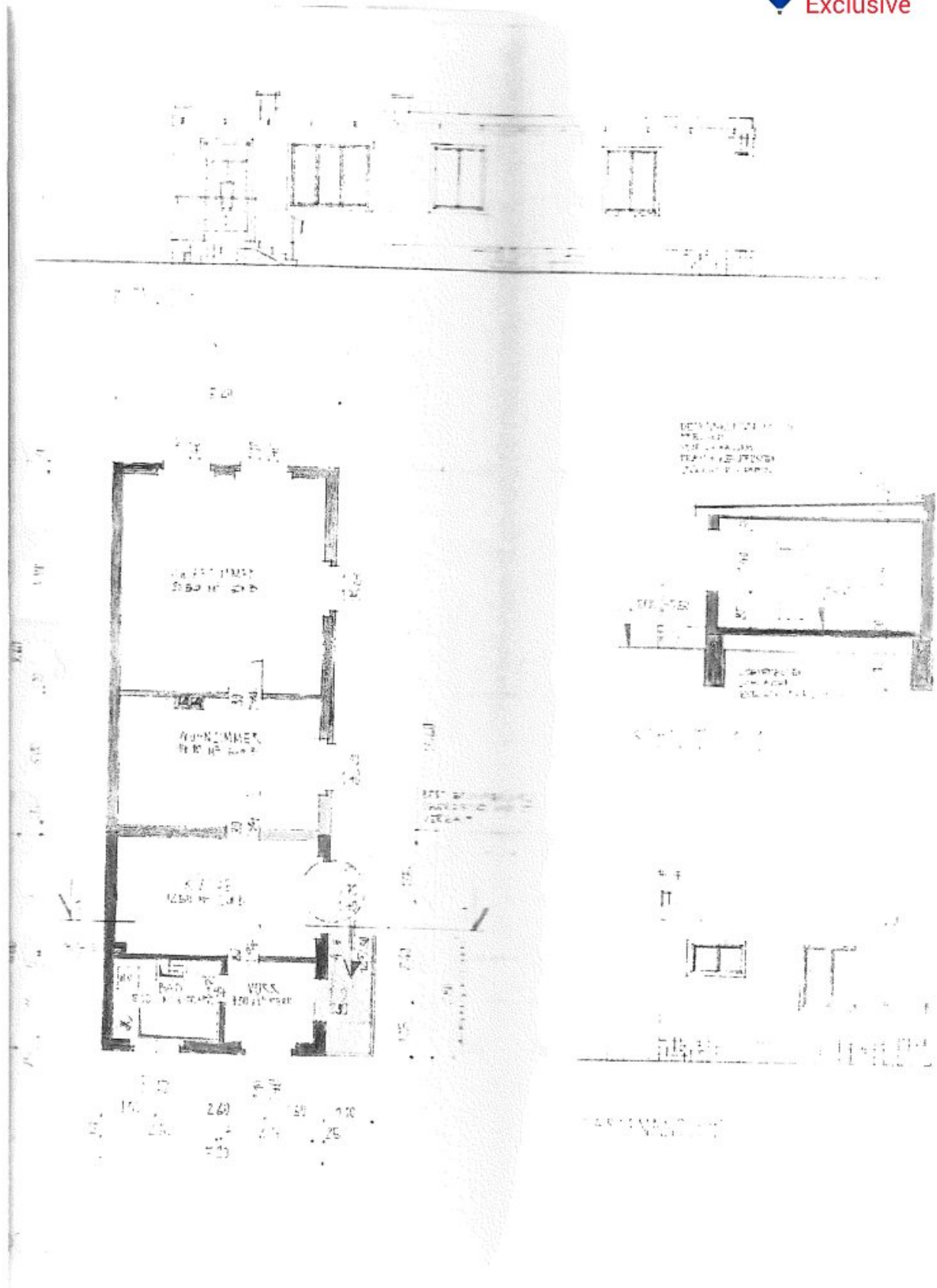


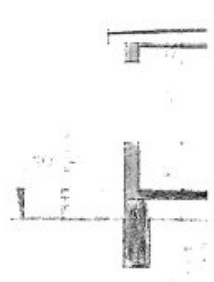
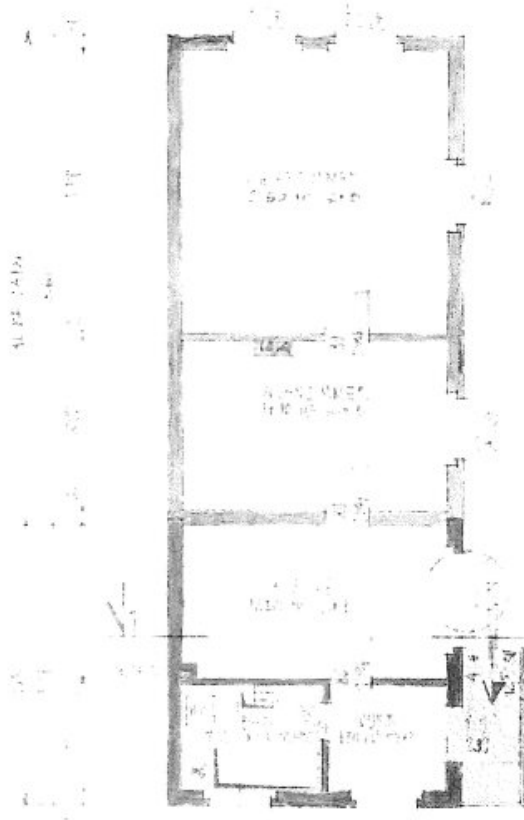
*[Handwritten signature]*

BAUUNTERNEHMUNG  
STEFAN MÖLLER  
PIESTING, i.Ö.  
WÖLLERSDORFERSTRASSE 2  
TEL. 02655/344

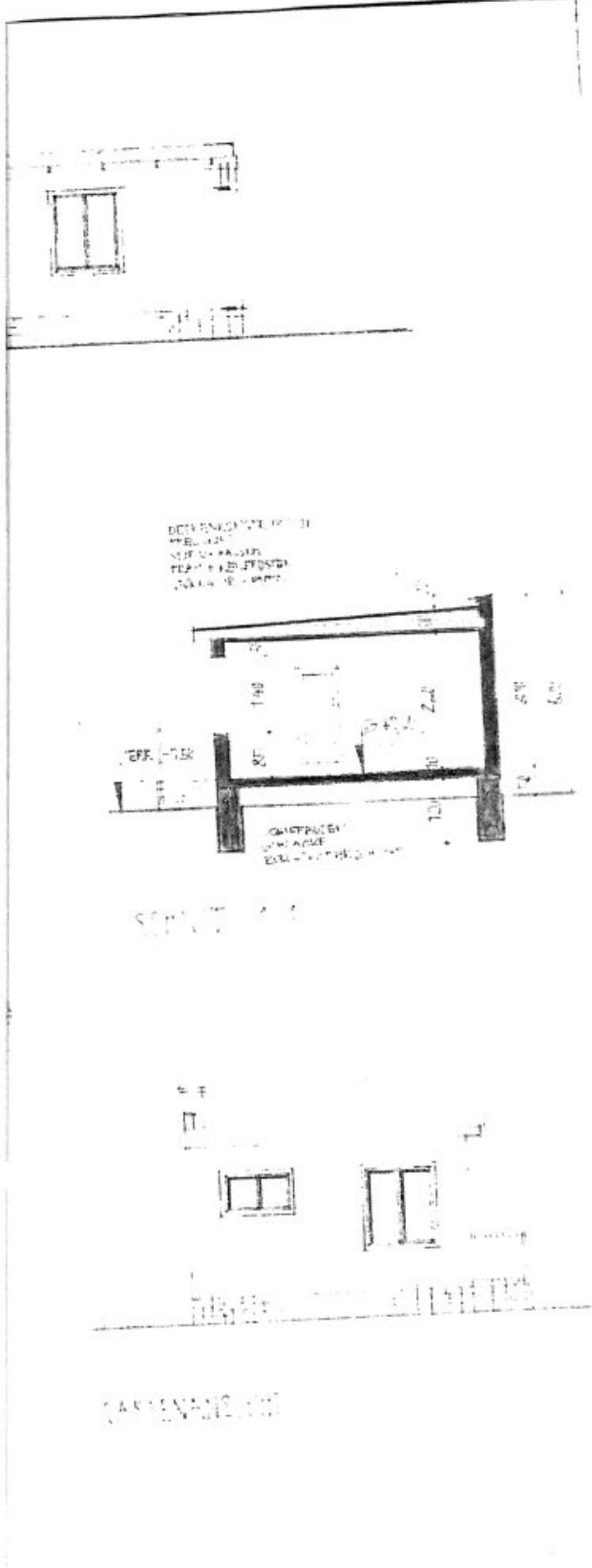
*[Handwritten signature]*



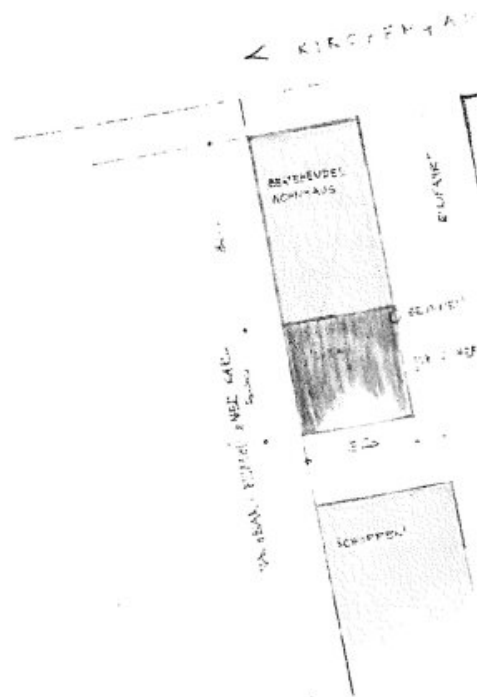








Handwritten notes and a stamp at the top right of the page.



Handwritten text 'DANKE' (Thank you).

Auswechslungsplan im Sinne  
der Verhandlungsschrift vom  
28.3.1964.

Wöllersdorf, am 18.3.1964

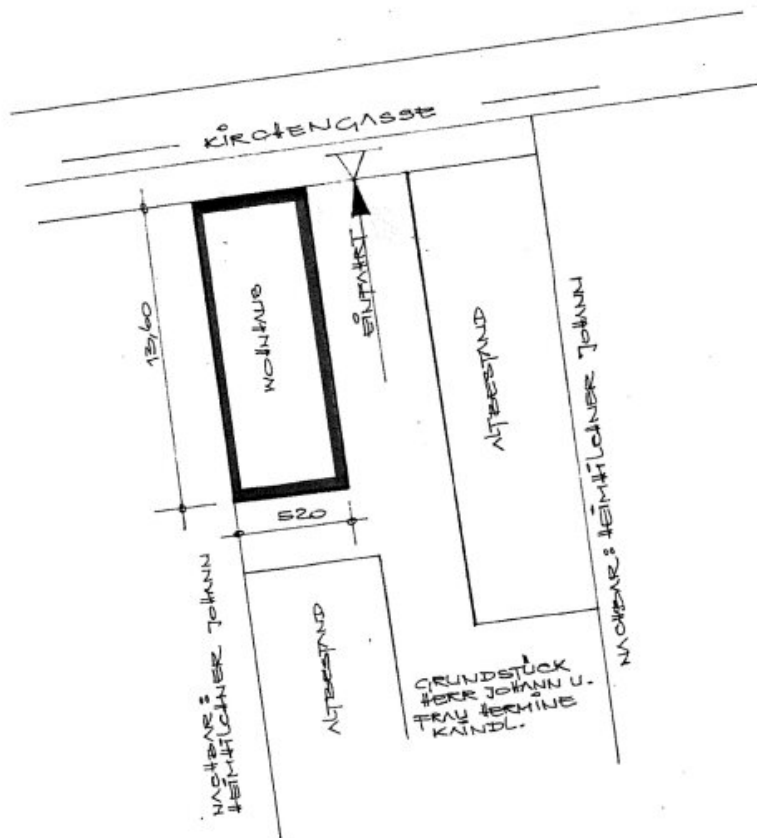


Der Bürgermeister

Handwritten signature of the Mayor.

PLAN ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES DACHSTÜTTES  
FÜR DAS WOHNHAUS IN WÖLLERSDORF KIRCHENG.-NR.48  
FÜR HERRN JOHANN UND FRAU HERMINE KÄNDL.  
MASSTAB 1:100

LAGEPLAN 1:250



Hiermit bezeugt sich die Verhandlungs-  
kommission vom 18.4.1968  
und der Bauausschuss der Gemeinde  
Wöllersdorf vom 23.4.68  
Zahl. 141968  
Wöllersdorf, am 23. April 1968



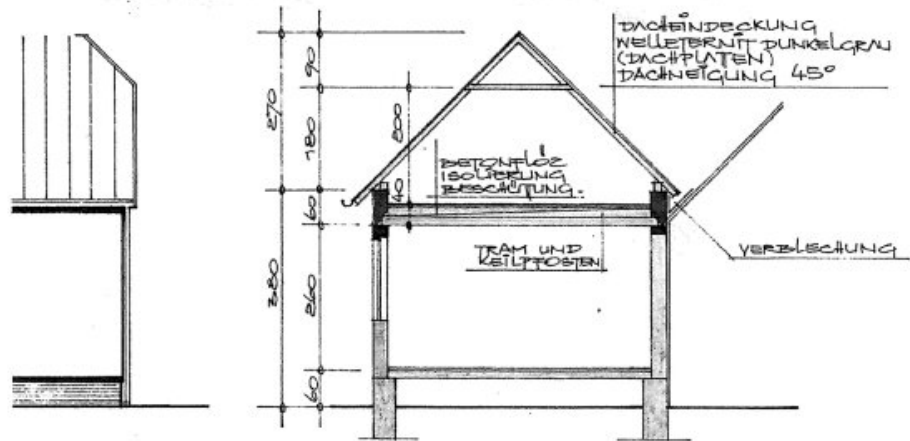
Der Bürgermeister

GEZ. TROBI HELMUT

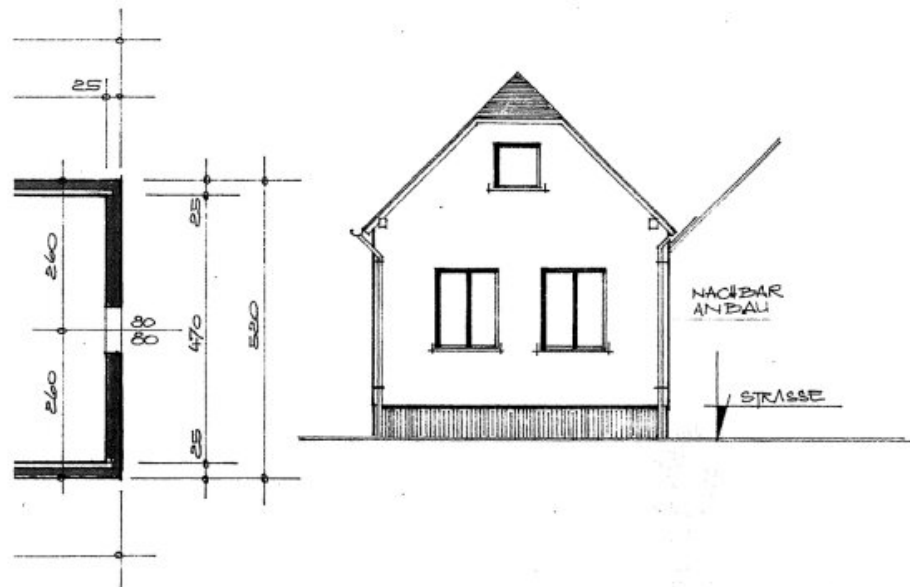
WÖLLERSDORF IM APRIL 1968



SNITT A-B



STRASSENANSICHT



ES

*idll*

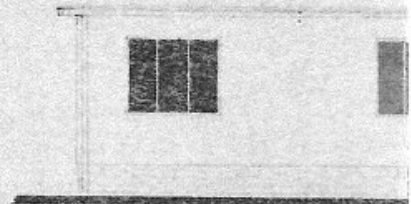
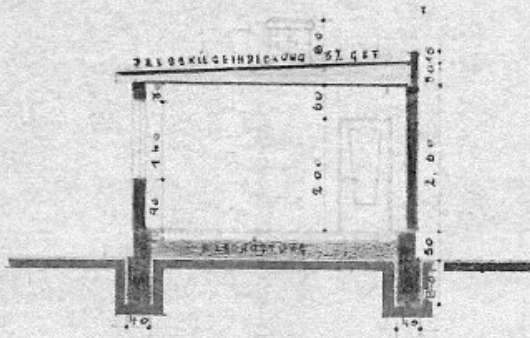
DER BAUFÜHRER:

BAUMEISTER  
FERDINAND ZOLLNER  
HOCH- u. TIEFBAU  
STRASSENBAU  
2752 WÜLLENBURG  
TEL. 0 82 33 / 310

DIE BAUBEHÖRDE:

SCHNITT ~ A ~ B

HOF ~ ANSICHT

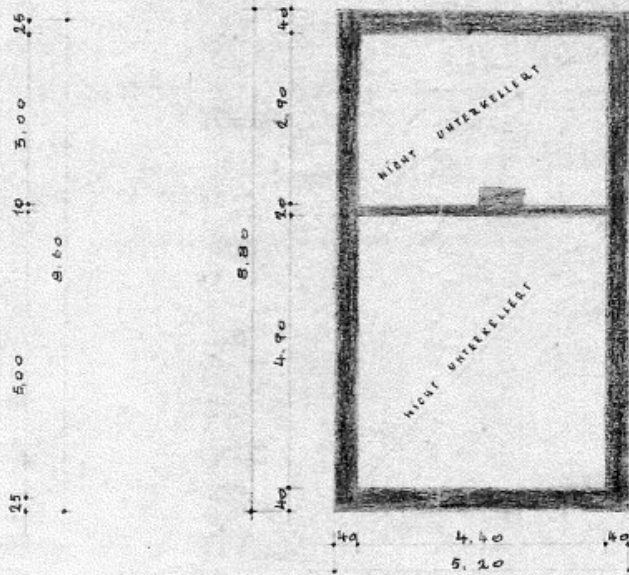


LAGEPLAN

M. 1 : 250

RISS

FUNDAMENT ~ GRUNDRISS



NACHBAR :  
HEIMBUCHNER, KARL

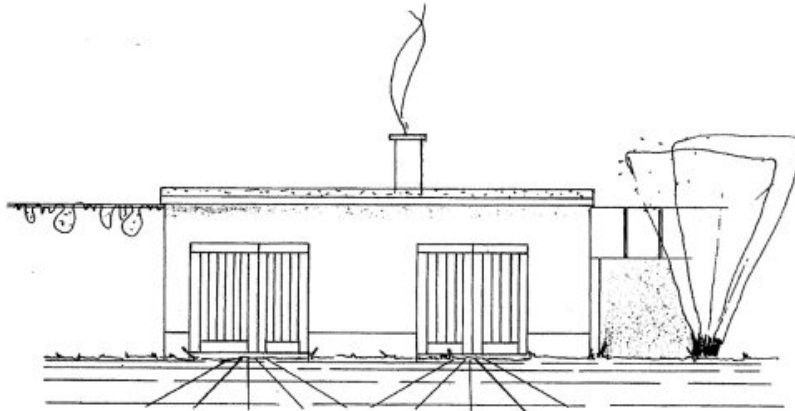
BESITZER :  
JOHANN U. HERMINE  
KAINDL

BESTIMMUNG WOHNTHAUS  
EINFACH

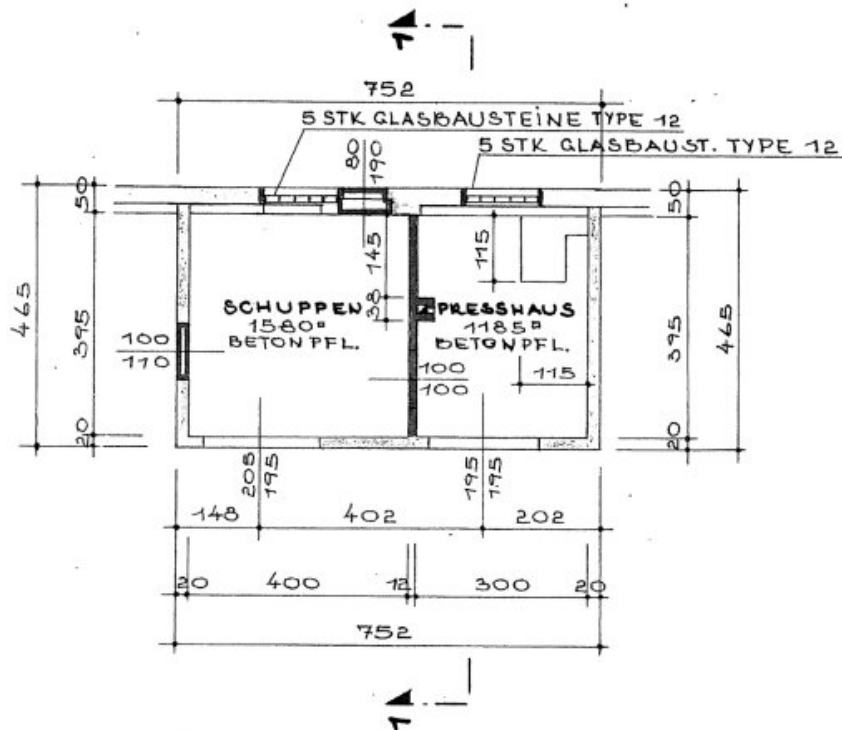
KIRCHENGASSE



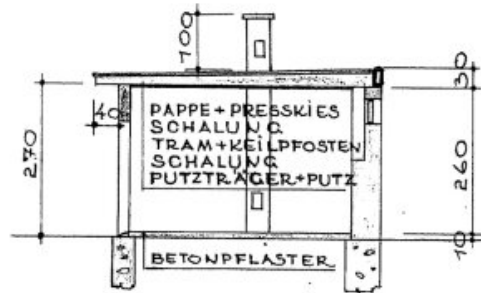
### HOFANSICHT



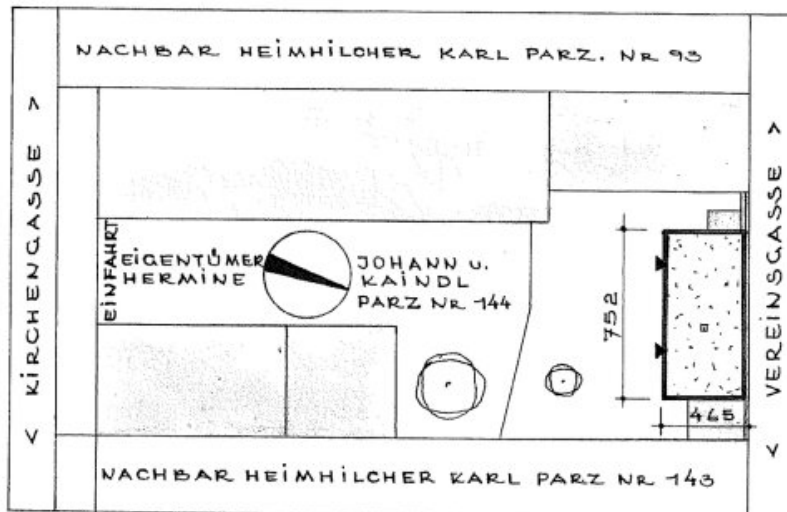
### GRUNDRISS






**SCHNITT 1-1**



**LAGE 1:250**



**LEGENDE:**

-  ALTBESTAND
-  THERMOSPAN-MAUERWERK
-  ZIEGELMAUERWERK



# 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       | € 299 000,00      | Nebenkosten geschätzt | € 29 900,00 |
| Kreditbetrag              | € 269 100,00      | Eigenmittel           | € 59 800,00 |
| Laufzeit in Jahren        | 35,00             | Zinssatz              | 3,30%       |
|                           |                   | 30 Jahre Fix ab       |             |
| <b>beispielhafte Rate</b> | <b>€ 1 129,86</b> |                       |             |
| Gesamtbelastung *)        | € 474 542,29      |                       |             |

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: 12.07.2024



Mag. (FH) Thomas Puchegger  
+43 699 191 82 290  
[Thomas.puchegger@realfinanz.at](mailto:Thomas.puchegger@realfinanz.at)



Mag. (FH) Barbara Lon  
+43 680 23 81 282  
[barbara.lon@realfinanz.at](mailto:barbara.lon@realfinanz.at)



Mario Höller, MSc  
+43 660 525 79 21  
[mario.hoeller@realfinanz.at](mailto:mario.hoeller@realfinanz.at)

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

## Objektbeschreibung

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist ideal für Familien. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Schule und einen Kindergarten, die Ihre Kinder bequem zu Fuß erreichen können. Auch eine Bäckerei für frische Brötchen am Morgen ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Ein praktischer Arzt, sowie weitere Nahversorger liegen ebenfalls in direkter Nähe zur Liegenschaft. Eine gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen auch ohne Auto eine einfache Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden.

Die Liegenschaft gliedert sich in drei Gebäude. Einem Haupthaus aus dem Jahr 1966, einem Nebengebäude (BJ ca. 1964) und einem Altbestand aus ca. 1905 (kein Denkmalschutz)

### **Aufteilung:**

#### **Haupthaus (ca. 129,11m<sup>2</sup>)**

EG (ca. 51,37m<sup>2</sup>) Baujahr 1966

- Heizraum
- Werkstatt
- 3 Kellerräume
- Eingangsbereich mit Stiegenaufgang
- Garage

OG (ca.77,74m<sup>2</sup>) Baujahr 1972

- Flur
- Wohnzimmer
- 2 Zimmer
- Badezimmer
- WC
- Küche
- Balkon



### **Nebengebäude (ca. 59,4m<sup>2</sup>) Baujahr 1964**

- Vorraum
- Badezimmer inkl. WC
- Küche
- 2 Zimmer

### **Altbestand**

- Erdkeller
- 3 Räume
- WC

### **Ausstattung:**

- Zentralheizung, Brennwertgerät
- Fenster mit Dreifachverglasung (Hauptgebäude Wohnbereich)
- Klimaanlage in Küche (Hauptgebäude)
- Balkon
- Treppenlift
- Garage

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses Einfamilienhaus in Wöllersdorf. Nutzen Sie die Chance auf ein neues Zuhause in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Kaufpreis: € 299.000,--**

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 <3.500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap