

# Landhausstil - Neu renovierte 3 Zi-Wohnung mit Parknähe zu kaufen!



**Objektnummer: 3030**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	101,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,15 €
<b>USt.:</b>	23,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.540,00 € inkl. 20% USt.

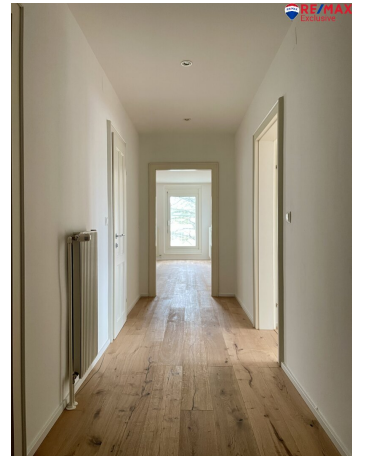
## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

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

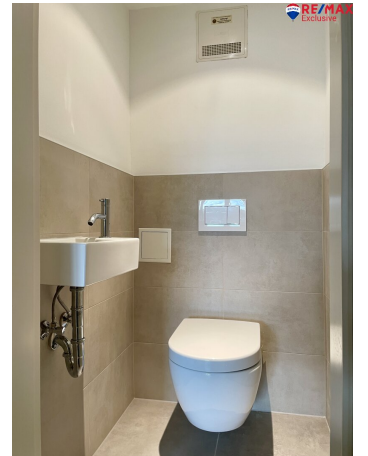
T +43 2622 320 81





















# EINRICHTUNGSVORSCHLAG



GRUNDRISS

# 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	€ 265.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 26.500,00
Kreditbetrag	€ 233.200,00	Eigenmittel	€ 58.300,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 25 Jahre Fix ab	3,15%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 958,38</b>		
Gesamtbelastung *)	€ 402.517,84		

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

Stand: 15.11.2024



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

Rund **10 Gehminuten von der Wiener Neustädter Innenstadt** entfernt, gelangt die im **Jahr 2024 geschmackvoll renovierte** Eigentumswohnung „**Landhausstil**“ zum Verkauf.

Diese wunderschöne gepflegte Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** eines Mehr-Parteien-Hauses. Sie bietet neben der **ca. 101,34 m<sup>2</sup> großen Wohnfläche** ein **Schlafzimmer mit Schrankraum** sowie ein Kellerabteil für genügend Stauraum.

Beheizt wird das Objekt mittels einer Gasetagenheizung.

### Highlights:

- Wohnung: Renovierungen im Jahr 2024 (Böden, Badezimmer, WC, Steckdosen, Lampen, Wände ausgemalt, uvm.)
- Gebäude: Sanierung ca. im Jahr 2016-2020 (Erneuerung des Daches, der Fassade und der Fenster)
- Aluminium-Schallschutzfenster
- Wolf-Gastherme mit intelligenter Steuerung (Jahr 2022)
- 2 Schlafzimmer + 1 Wohnzimmer
- 1 Lift
- 1 geräumiges Kellerabteil
- hervorragende Homeoffice-Möglichkeit
- Abstellraum
- Böden: Echtholzparkettböden, Fliesen

- Eckbadewanne und eine bodennahe Dusche

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum, Badezimmer, WC, 2 Schlafzimmer, Schrankraum, Wohnbereich, Abstellraum

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

**Kaufpreis: € 265.000,--**

**In diesem Kaufpreis ist ein Sanierungsdarlehen inkludiert, welches vom Kaufpreis in Abzug gebracht wird (derzeit ca. € 15.943,04).**

**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, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap