

**Moderne Wohnidylle in Theresienfeld - Bungalow mit Garten, Terrasse, Garage und mehr für 349.000,00 €!**



**Objektnummer: 3032**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2604 Theresienfeld
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 202,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,42 €
<b>USt.:</b>	8,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG

































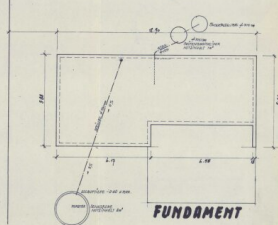








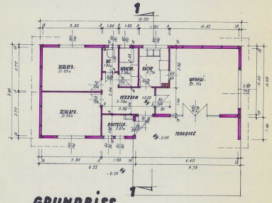
SÜDANSICHT



FUNDAMENT



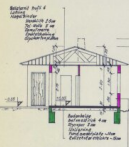
WESTANSICHT



GRUNDRISS



OSTANSICHT



SCHNITT 1-1

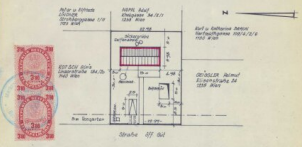
LEGENDE:

- Mauerwerk
- Estrich
- Holzbauwerk
- Eisenbeton u. Stahlbeton

Wandstärke: 24 cm  
 Mauerwerk: 24 cm  
 Estrich: 8 cm  
 Holzbauwerk: 10 cm  
 Eisenbeton u. Stahlbeton: 20 cm

EINREICHPLAN 1:100

für die Errichtung eines Einfamilienhauses für Herrn Dipl. Ing. Alfred u. Frau Anneliese HUMENBERGER, wohnhaft in Wien 23, Triesterstr. 221/4/1 auf der Liegenschaft GbL 616/18, E. 522 der Kdt. Gem. Theresienfeld NÖ.



Ausgeber u. Grundeigentümer:  
 Dipl. Ing. Alfred Humenberger  
 Anneliese Humenberger  
 Theresienfeld, Triesterstr. 221/4/1  
 1150 Wien

Planverfasser u. Bauführer:  
 STAB Ing. Alois J. Humenberger  
 Theresienfeld, Triesterstr. 221/4/1  
 1150 Wien

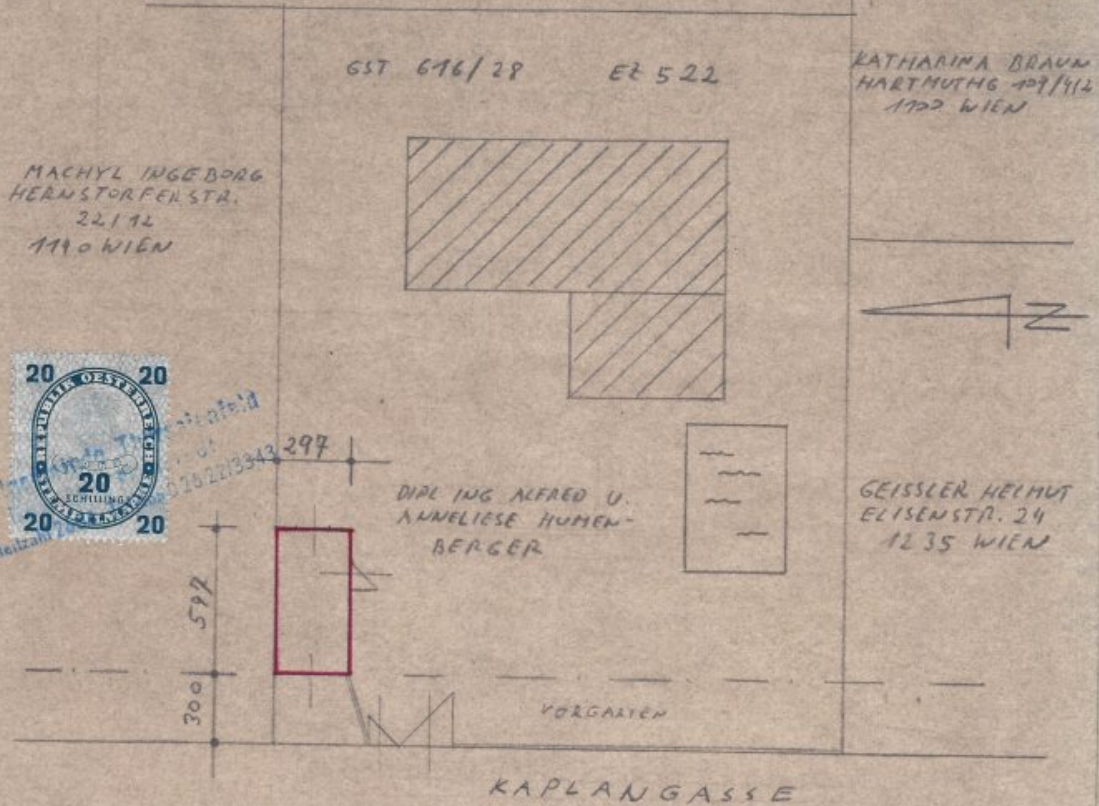
Wien, im Mai 1971



PLAN ÜBER DIE AUFSTELLUNG EINER  
STAHLBETON-FERTIGGARAGE SYSTEM  
KESTING TYPE III  
FÜR HR. DIPL. ING. ALFRED HUMENBERGER  
1232 WIEN, TRIESTERSTR. 221/5/8  
BSTL.: 2604 THERESIENFELD, KAPLANG 7  
GST.NR.: 616/28 E2: 522

PETER U. ELFRIEDE LINDNER  
STR. HÜBERG. 1/177 1720 WIEN

M: 1:250



**BAUWERBER:**

Dipl. Ing. Humenberger Alfred u. Annaliese  
1232 Wien, Triesterstr. 221/St.5/8  
Telefon 67 18 023

Dipl. Ing. Humenberger A. Humenberger A.

**BAUFÜHRER:**

**GRUNDSTÜCKSEIGENT.:**

Dipl. Ing. Humenberger Alfred u. Annaliese  
1232 Wien, Triesterstr. 221/St.5/8  
Telefon 67 18 023

Dipl. Ing. Humenberger A. Humenberger A.

**BAUBEHÖRDE:**

Dm 7.1.1978

**Weissenböck**  
Gesellschaft m. b. H.  
Bauunternehmung  
Mühlfeldstraße 22, Tel. 02242 3141 Δ  
A-2620 Neukirchen

Bürgermeister:  
*Arvids P...*







# 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	€ 349.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 34.900,00
Kreditbetrag	€ 307.120,00	Eigenmittel	€ 76.780,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz	3,15%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 1.262,16</b>	25 Jahre Fix ab	
Gesamtbelastung *)	€ 530.108,39		

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 EStG 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: 03.11.2024



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)



## Objektbeschreibung

Dieser charmante Bungalow bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben brauchen. Mit einer Wohnfläche von 94,21m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 349.000,00 € ist dieses Haus die perfekte Wahl für Familien, Paare oder auch Senioren.

Der gepflegte Bungalow verfügt über insgesamt 3 Zimmer, die sich auf einer Ebene befinden und somit barrierefrei zugänglich sind. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Hier können Sie gemeinsam kochen, essen und lachen und dabei den Blick auf den wunderschönen Garten genießen. Die Einbauküche ist modern und funktional ausgestattet und bietet viel Stauraum für all Ihre Küchenutensilien.

Von der Terrasse aus können Sie den Blick auf den liebevoll angelegten Garten genießen. Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen eine Garage sowie ein Stellplatz zur Verfügung, so dass Sie sich um Parkplatzsorgen keine Gedanken machen müssen.

Der Altbestand des Gebäudes ist als Holzriegelbau ausgeführt - Baujahr 1971, ca. 60m<sup>2</sup>

Der Zubau mit ca. 40m<sup>2</sup> ist massiv ausgeführt und stammt aus dem Jahr 2010.

### **Aufteilung:**

- Vorraum
- Büro
- Gang
- Technikraum/Abstellraum
- 2 Zimmer
- WC
- Nebenbadezimmer (als Waschküche benutzt)
- Badezimmer
- Küche/Essbereich
- Wohnzimmer

### **Ausstattung:**



- Gaszentralheizung - Brennwertgerät
- Holzofen/Kamin
- Laminat, Fliesen, Linoleum
- Kunststofffenster
- Terrasse
- Garage
- 3 Gartenhütten

**Kaufpreis: € 349.000,--**

### **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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <7.000m  
Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap