

**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









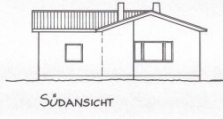




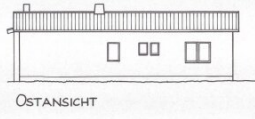








SÜDANSICHT



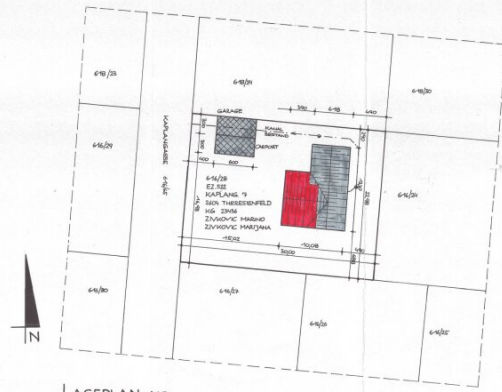
ÖSTANSICHT



NORDANSICHT

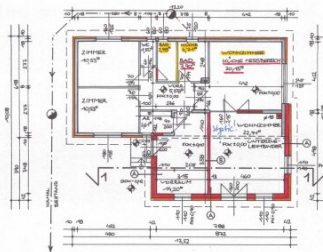


WESTANSICHT

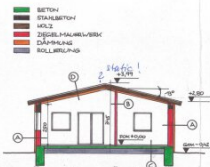


LAGEPLAN 1:200

ERDGESCHOSS



SCHNITT 11



ANBAUWERK	DICKE	STÄRKE	ANBAUWERK	DICKE	STÄRKE
A AUSSENWAND	200	100	B DACH	100	100
BISSEN DACHSCHIEBEL	100	100	C DACHSCHIENEN	100	100
CESEN DACHSCHIENEN	100	100	D DACHSCHIENEN	100	100
DESEN DACHSCHIENEN	100	100	E DACHSCHIENEN	100	100
FESEN DACHSCHIENEN	100	100	F DACHSCHIENEN	100	100
GESEN DACHSCHIENEN	100	100	G DACHSCHIENEN	100	100
HESEN DACHSCHIENEN	100	100	H DACHSCHIENEN	100	100
IESEN DACHSCHIENEN	100	100	I DACHSCHIENEN	100	100
KESEN DACHSCHIENEN	100	100	J DACHSCHIENEN	100	100
LESEN DACHSCHIENEN	100	100	K DACHSCHIENEN	100	100
MESEN DACHSCHIENEN	100	100	L DACHSCHIENEN	100	100
NESEN DACHSCHIENEN	100	100	M DACHSCHIENEN	100	100
OESEN DACHSCHIENEN	100	100	N DACHSCHIENEN	100	100
PESEN DACHSCHIENEN	100	100	O DACHSCHIENEN	100	100
QESSEN DACHSCHIENEN	100	100	P DACHSCHIENEN	100	100
RESSEN DACHSCHIENEN	100	100	Q DACHSCHIENEN	100	100
SESSEN DACHSCHIENEN	100	100	R DACHSCHIENEN	100	100
TESSEN DACHSCHIENEN	100	100	S DACHSCHIENEN	100	100
UESSEN DACHSCHIENEN	100	100	T DACHSCHIENEN	100	100
VESEN DACHSCHIENEN	100	100	U DACHSCHIENEN	100	100
WESSEN DACHSCHIENEN	100	100	V DACHSCHIENEN	100	100
XESSEN DACHSCHIENEN	100	100	W DACHSCHIENEN	100	100
YESSEN DACHSCHIENEN	100	100	X DACHSCHIENEN	100	100
ZESSEN DACHSCHIENEN	100	100	Y DACHSCHIENEN	100	100
GESSEN DACHSCHIENEN	100	100	Z DACHSCHIENEN	100	100

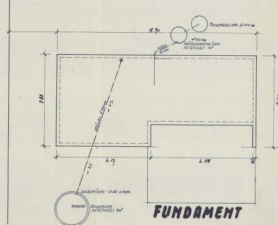
ST/GR	ST/GR	ST/GR	ST/GR	ST/GR	ST/GR	ST/GR	ST/GR
1001	1001	1001	1001	1001	1001	1001	1001
1002	1002	1002	1002	1002	1002	1002	1002
1003	1003	1003	1003	1003	1003	1003	1003
1004	1004	1004	1004	1004	1004	1004	1004
1005	1005	1005	1005	1005	1005	1005	1005
1006	1006	1006	1006	1006	1006	1006	1006
1007	1007	1007	1007	1007	1007	1007	1007
1008	1008	1008	1008	1008	1008	1008	1008
1009	1009	1009	1009	1009	1009	1009	1009
1010	1010	1010	1010	1010	1010	1010	1010
1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011
1012	1012	1012	1012	1012	1012	1012	1012
1013	1013	1013	1013	1013	1013	1013	1013
1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015
1016	1016	1016	1016	1016	1016	1016	1016
1017	1017	1017	1017	1017	1017	1017	1017
1018	1018	1018	1018	1018	1018	1018	1018
1019	1019	1019	1019	1019	1019	1019	1019
1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020

ST/GR	ST/GR	ST/GR	ST/GR	ST/GR	ST/GR	ST/GR	ST/GR
1001	1001	1001	1001	1001	1001	1001	1001
1002	1002	1002	1002	1002	1002	1002	1002
1003	1003	1003	1003	1003	1003	1003	1003
1004	1004	1004	1004	1004	1004	1004	1004
1005	1005	1005	1005	1005	1005	1005	1005
1006	1006	1006	1006	1006	1006	1006	1006
1007	1007	1007	1007	1007	1007	1007	1007
1008	1008	1008	1008	1008	1008	1008	1008
1009	1009	1009	1009	1009	1009	1009	1009
1010	1010	1010	1010	1010	1010	1010	1010
1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011
1012	1012	1012	1012	1012	1012	1012	1012
1013	1013	1013	1013	1013	1013	1013	1013
1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015
1016	1016	1016	1016	1016	1016	1016	1016
1017	1017	1017	1017	1017	1017	1017	1017
1018	1018	1018	1018	1018	1018	1018	1018
1019	1019	1019	1019	1019	1019	1019	1019
1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020	1020

Blattgröße: 30x40cm  
 Datum: 12.12.2020  
 Projekt: ZUBAU AN DAS BESTEHENDE WOHNHAUS  
 Eigentümer: MR. MARIANA ZINOVIC, MR. MARKO ZINOVIC  
 Bauherr: MR. MARIANA ZINOVIC, MR. MARKO ZINOVIC  
 Planer: URS & PARTNER AG  
 Bauführer: URS & PARTNER AG  
 Besondere:  NEUBAU  BESTAND  ABRUCH



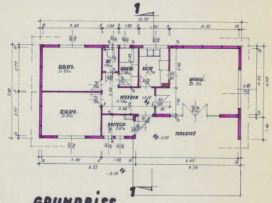
SÜDANSICHT



FUNDAMENT



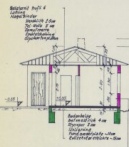
WESTANSICHT



GRUNDRISS



OSTANSICHT



SCHNITT 1-1

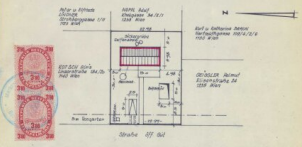
LEGENDE:

- Mauerwerk
- Estrich
- Bodenplatte
- Fundament

Maßstab: 1:50

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. 572 der Kdt. Gem. Theresienfeld NÖ.



Außerer u. Grundgenehmiger:  
Dipl. Ing. Alfred Humenberger  
Rennweg 10, Wien  
1010, 1071 Theresienfeld  
DER VEREINIGTE

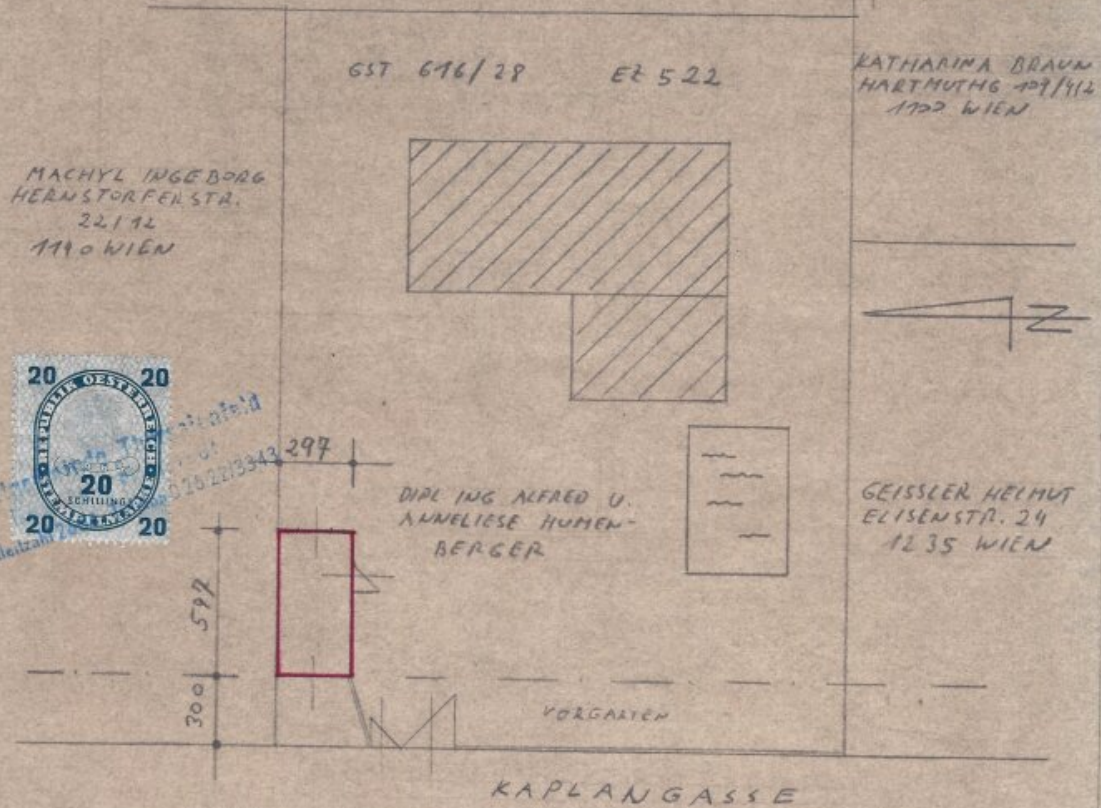
Planer/Geogr. u. Bauführer:  
STAB Ing. Hubert  
ALBRECHT  
1010 Wien  
DER VEREINIGTE

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.

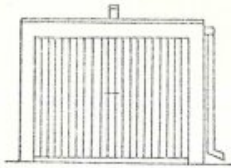
**BAUBEHÖRDE:**

Am 7.1.1978

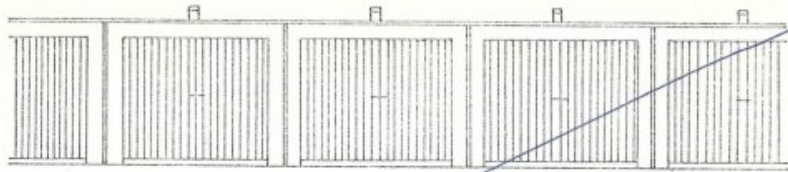
**Weissenböck**  
Gesellschaft m. b. H.  
Bauunternehmung  
Mühlfeldstraße 22, Tel. 02242/3141 Δ  
A-2620 Neukirchen

Bürgermeister:  
*Arvids P...*

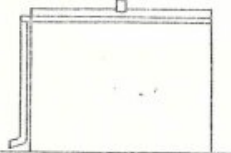
EINZELAUFSSTELLUNG  
VORDERANSICHT



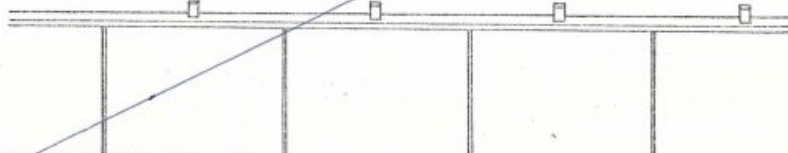
REIHENAUFSSTELLUNG  
VORDERANSICHT



EINZELAUFSSTELLUNG  
RÜCKANSICHT



REIHENAUFSSTELLUNG  
RÜCKANSICHT



297

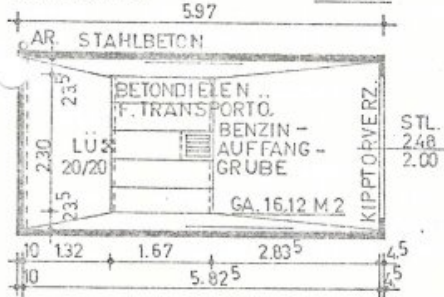
3.00

3.00

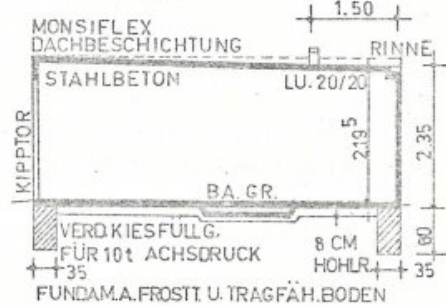
3.00

GRUNDRISS

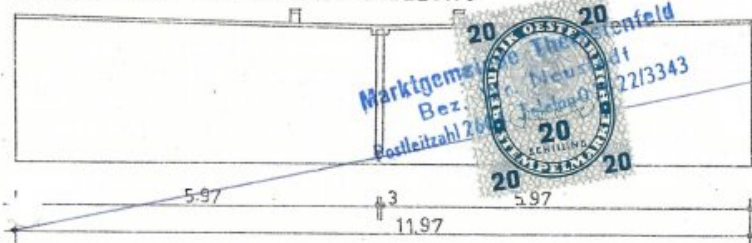
TYP 3



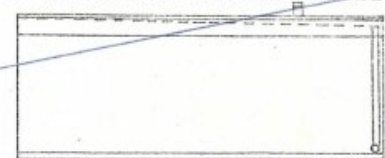
LÄNGSSCHNITT



SEITENANSICHT DOPPELTE AUFSTELLUNG



SEITENANSICHT M. ATTIKA U. SOCKEL



FERTIGGARAGE SYSTEM KESTING GEWICHT CA. 8 TO. STATIK VON DIPL. ING. ANTON VESELY ZIV. ING. FÜR BAUWESEN, WIEN TYPE 3  
EINZELGARAGE: VERBAUTE FLÄCHE 1773 M<sup>2</sup> NUTZ FLÄCHE 1612 M<sup>2</sup> UMBAUTER RAUM 41,94 M<sup>3</sup>  
REIHENGARAGEN: VERBAUTE FLÄCHE M<sup>2</sup> NUTZ FLÄCHE M<sup>2</sup> UMBAUTER RAUM M<sup>3</sup>

EINREICHPLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINER (VON) FERTIGGARAGE (N) AUF PARZ. NR. 676/24  
BAUFL. NR. \_\_\_\_\_ EZ. NR. 522 IN 2604 TRIESTERFELD, KAPLANG. 7  
FÜR Hr. DIPL. ING. ALFRED HUMENBERGER  
IN 1132 WIEN, TRIESTERSTR. 217/5/8 MASSTAB = 1/100

GRUNDEIGENTÜMER: } Dipl. Ing. Humenberger Alfred u. Anneliese  
1232 Wien, Triesterstr. 221/5/8  
BAUWERBER : } Telefon 67 18 023

*Dipl. Ing. Humenberger A*  
*Humenberger Anneliese*

BAUFÜHRER : WEISSENBOCK, GESELLSCHAFT MB.H. BAUUNTERNEHMUNG  
MÜHLFELDSTRASSE 22, 2620 NEUNKIRCHEN

BAUBEHÖRDE :

**Weissenböck**  
Gesellschaft m. B.H.  
Baunternehmung  
Mühlfeldstr. 22, Tel. 0665/31414  
A-2620 Neunkirchen

# 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 25 Jahre Fix ab	3,15%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 1.262,16</b>		
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