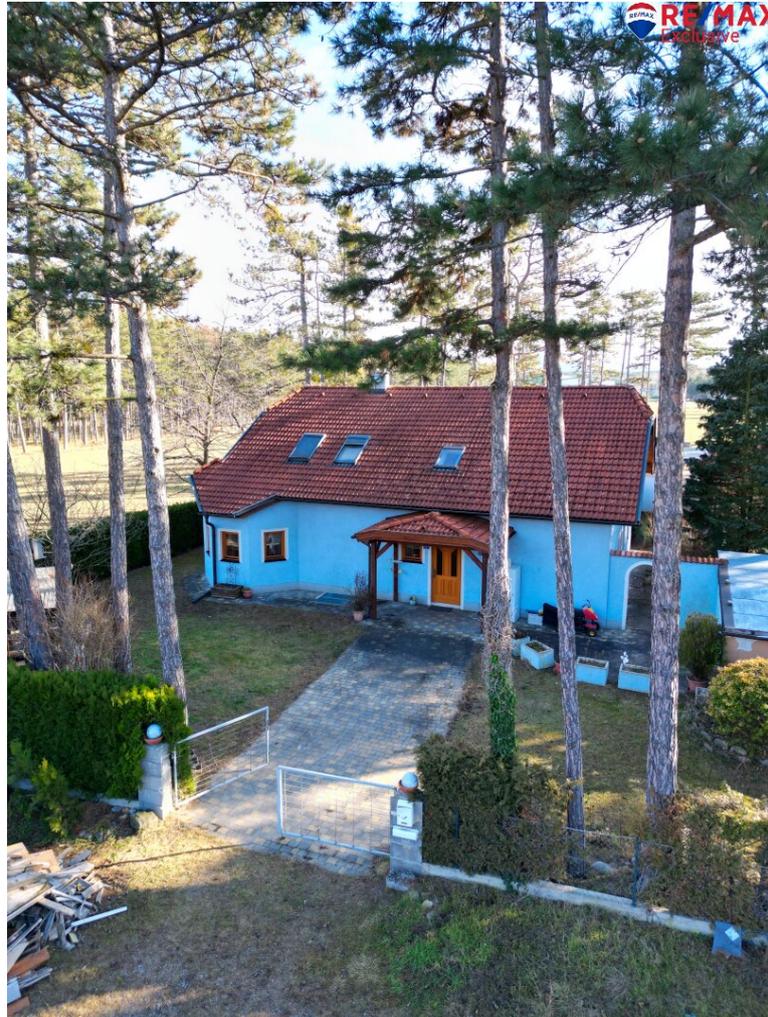


**Perfektes Familienhaus - 6 Zimmer, Terrasse & 176m²
Wohnfläche für 369.000€ in Breitenau!**



Objektnummer: 3041

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldsiedlung 178/3
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2624 Breitenau
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,10 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	85,68 m ²
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	369.000,00 €
Provisionsangabe:	

13.284,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Brugger

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Neunkirchner Straße 9/1

















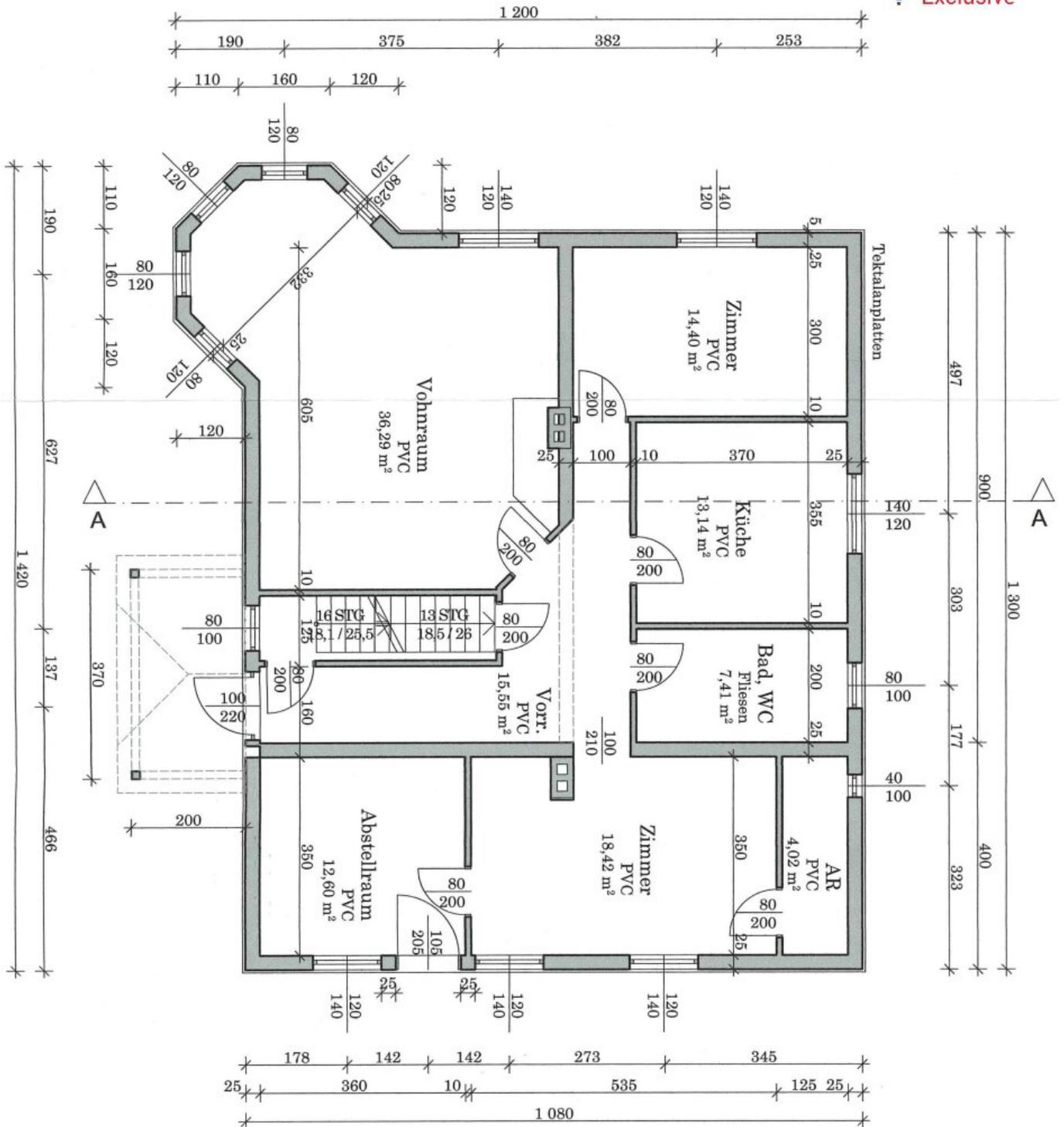


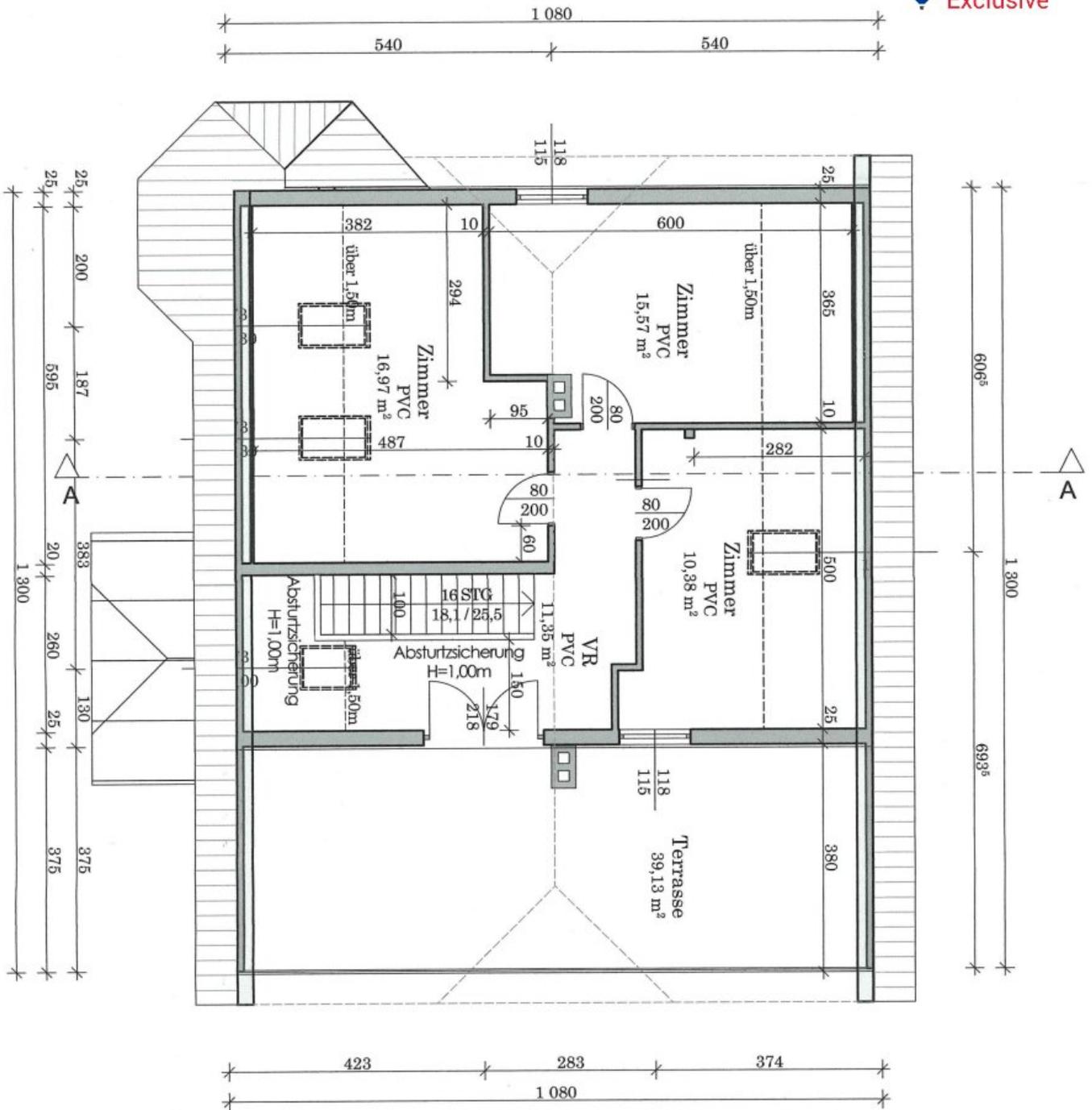


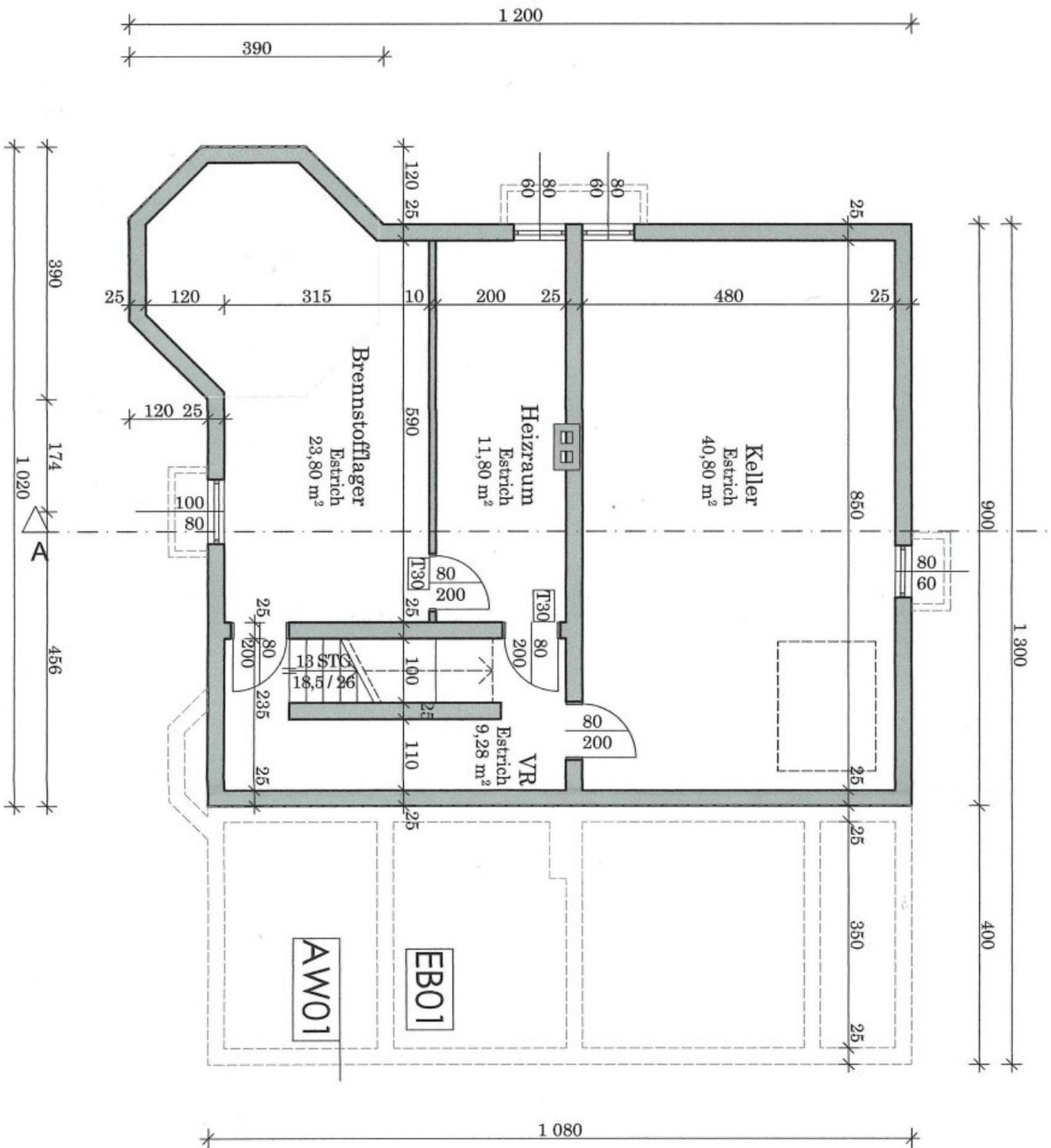












REALfinanz

Baufinanzierungsberatung MPSZ GmbH & Co KG

- 👉 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung
- 👉 Kurzfristige Entscheidungen möglich
- 👉 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich
- 👉 Österreichweit

bis zu 40
Jahre Laufzeit

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 369.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 36.900,00
Kreditbetrag	€ 324.720,00	Eigenmittel	€ 81.180,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 25 Jahre Fix ab	3,20%
beispielhafte Rate	€ 1.344,09		
Gesamtbelastung *)	€ 564.517,82		

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: 31.01.2025



Mag. (FH) Barbara Lon
+43 680 23 81 282
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

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr perfektes Zuhause wünschen können. Mit einer Gesamtfläche von **176,1m² und 6 geräumigen Zimmern** bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse.

Baujahr 1998, 2013 wurde die Heizung (Holzvergaser) erneuert, 2024 wurde sie komplett serviciert.

Das Objekt befindet sich in der Waldsiedlung in Breitenau auf über **890m² Grund** und bietet neben der großzügigen Wohnfläche auch genug Stauraum: Einen **Keller mit über 85m²** sowie zwei Gartenhütten und einen von Außen begehbaren Abstellraum.

Highlights:

- Großer Garten
- PKW-Abstellmöglichkeiten direkt am Grund & vor der Haustüre
- 5 Schlafzimmer + 1 Wohnzimmer
- Terrasse mit 39m² im OG

Raumaufteilung:

- **EG:** Vorraum, 2 Zimmer - eines davon mit Abstellraum, Wohnzimmer, Küche, Bad mit Fenster, Wanne und WC, von Außen begehbarer Abstellraum
- **OG:** 3 Zimmer, Zugang zur Terrasse (39m²)
- **Keller:** Vorraum, Heizraum, Brennstofflager, großer Kellerraum

Das Objekt verfügt über keinen Kanalanschluss und hat dementsprechend eine Senkgrube. Laut Aussage der Eigentümer kann eine Entleerung ca. alle 6 Monate erfolgen.

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

Kaufpreis: € 369.000,--

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, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.275m
Apotheke <3.575m
Krankenhaus <3.200m

Kinder & Schulen

Schule <2.125m
Kindergarten <2.075m

Nahversorgung

Supermarkt <2.800m
Bäckerei <3.700m
Einkaufszentrum <3.800m

Sonstige

Bank <2.200m
Geldautomat <2.200m
Polizei <3.925m
Post <3.875m

Verkehr

Bus <1.925m
Autobahnanschluss <3.300m
Bahnhof <2.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap