

**Lässt keine Wünsche offen! Mehrfamilienhaus in Nähe zur  
Hohen Wand!**



**Objektnummer: 2783-2**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2732 Willendorf
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	85,45 €
<b>USt.:</b>	8,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

30.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

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















RE/MAX  
Exclusive



RE/MAX  
Exclusive



RE/MAX  
Exclusive













RE/MAX  
Exclusive



RE/MAX  
Exclusive



RE/MAX  
Exclusive





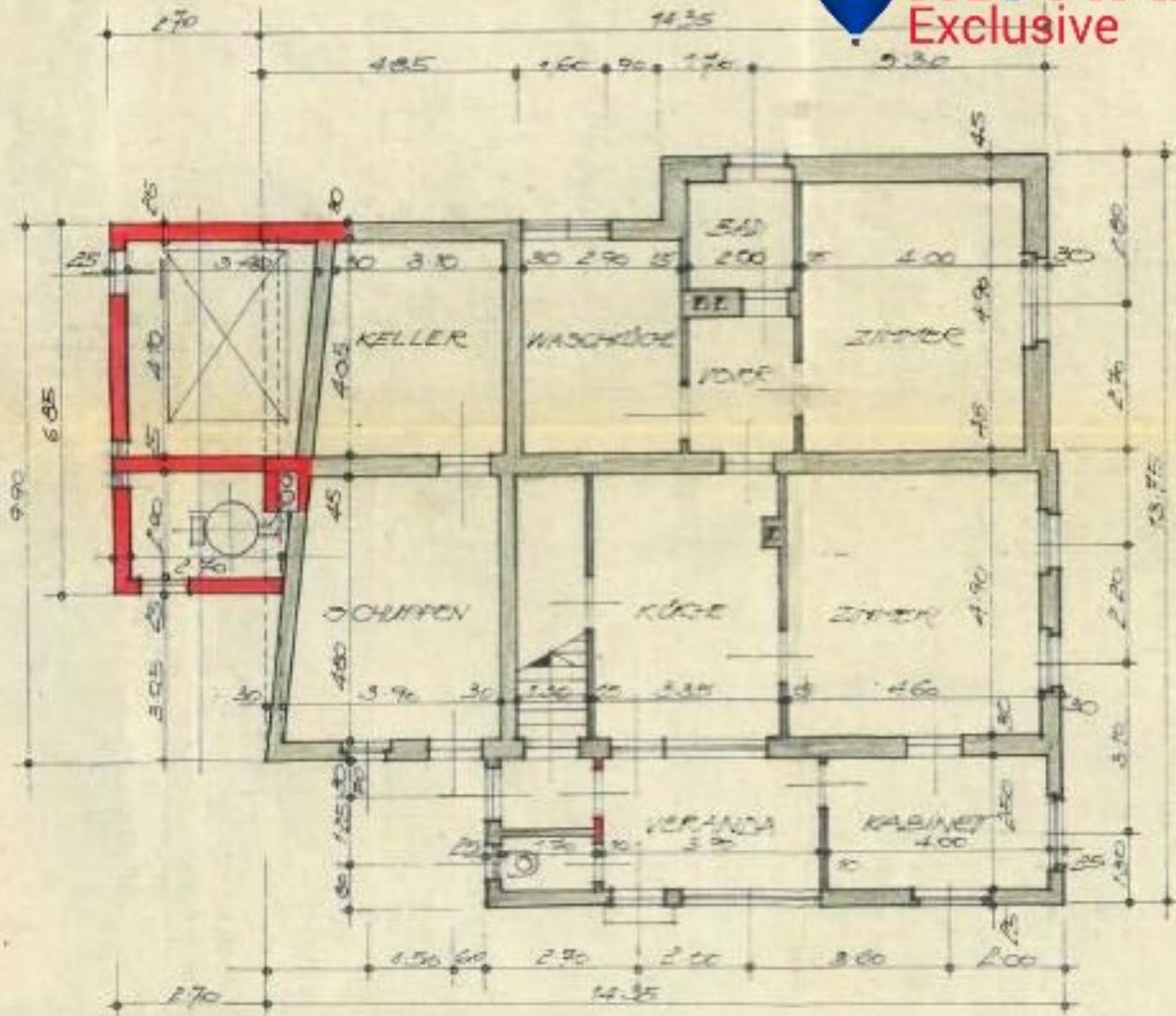




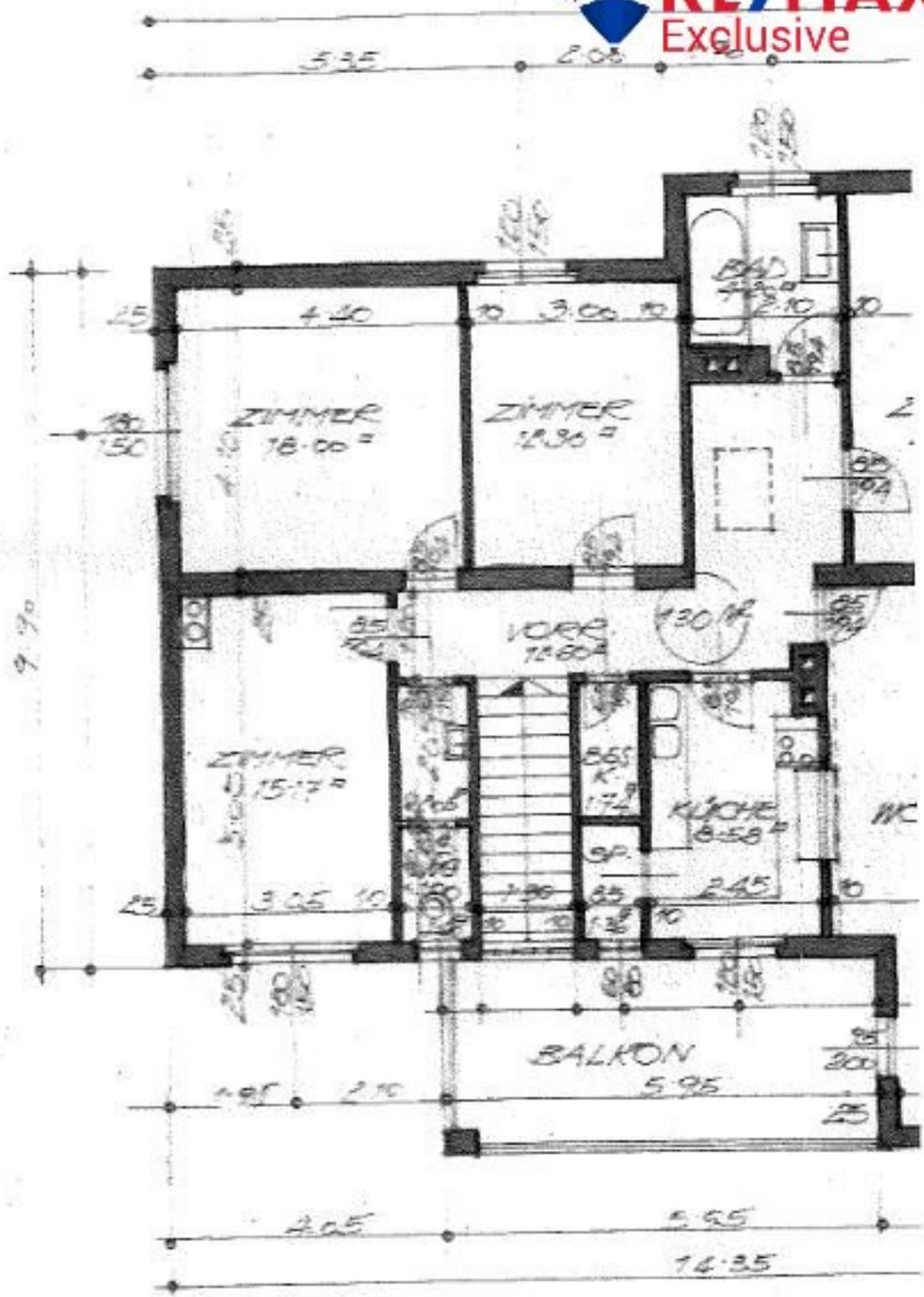




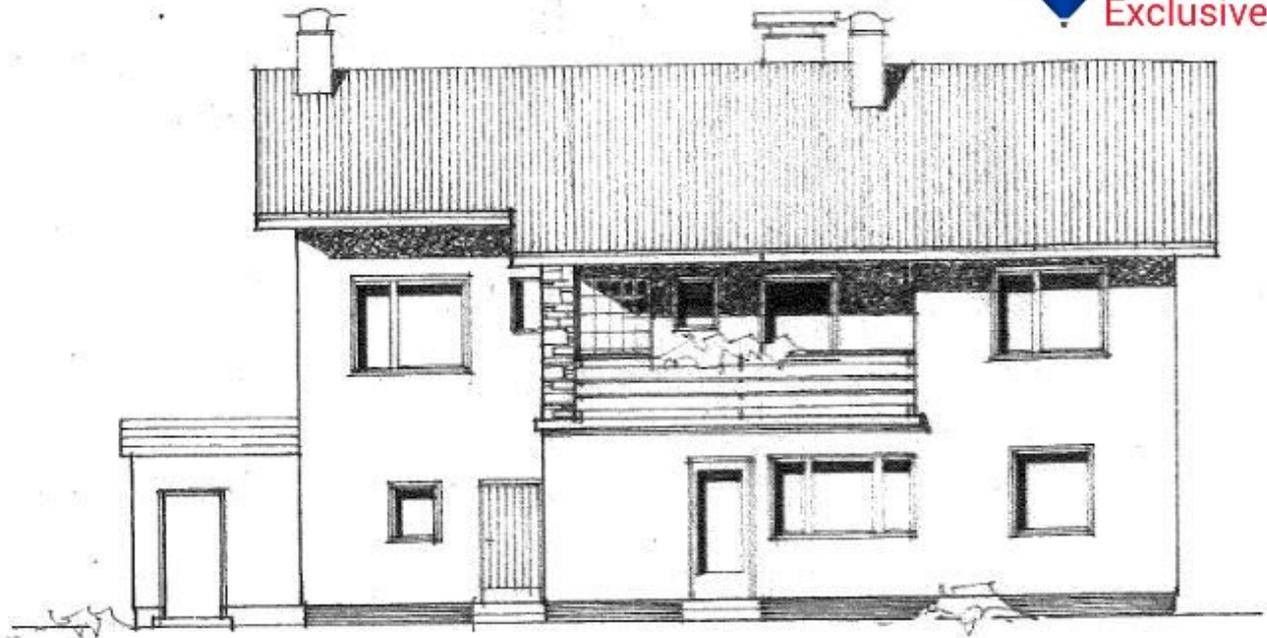




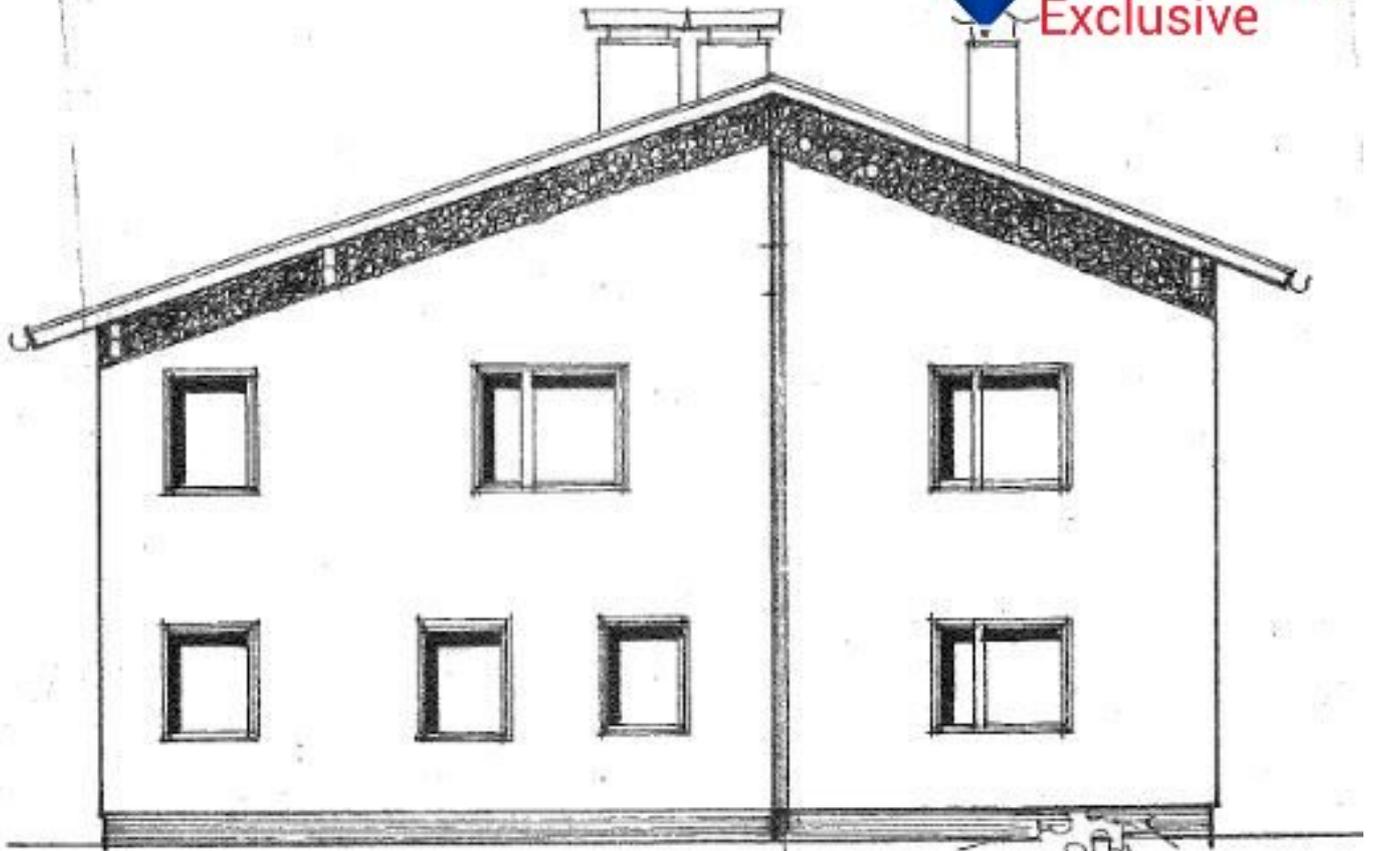
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



VORDERANSICHT



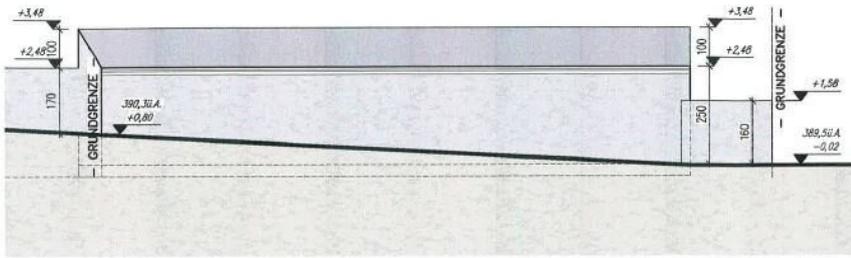
*OSTANSICHT*



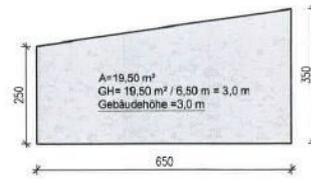
WESTANSICHT



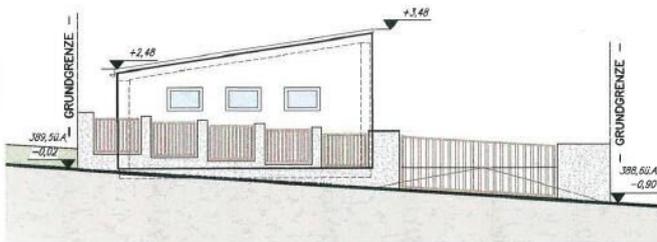




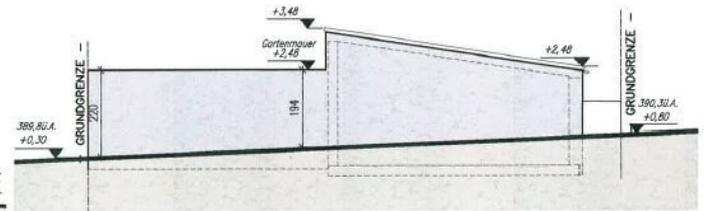
**WEST ANSICHT**



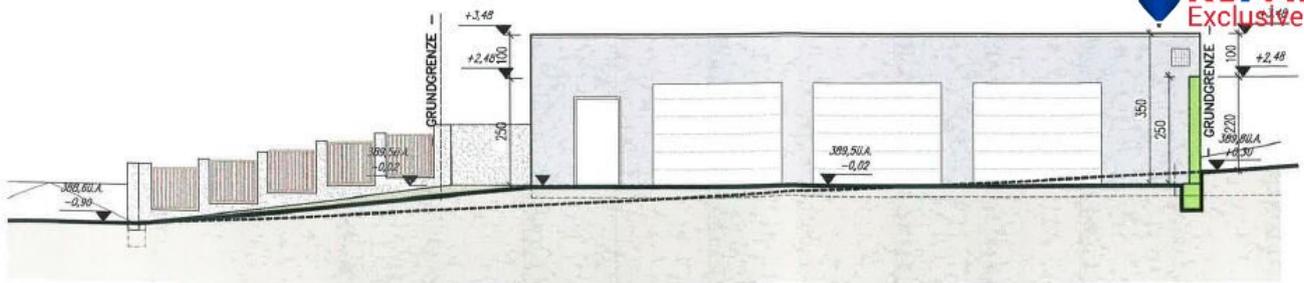
**Ermittlung der Gebäudehöhe**



**SÜD ANSICHT**



**NORD ANSICHT**



**OST ANSICHT**

# 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	€ 849 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 84 900,00
Kreditbetrag	€ 679 200,00	Eigenmittel	€ 254 700,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 20 Jahre Fix ab	3,60%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 2 974,66</b>		
Gesamtbelastung *)	€ 1 249 356,81		

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: 3.5.2023



Christian Wagner  
+43 664 8898 31 73  
christian.wagner@realfinanz.at



Mag. (FH) Barbara Lon  
+43 680 23812082  
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

Ursprünglich 1975 erbaut, wurde dieses Mehrfamilienhaus im Jahre 2018 generalsaniert.

Erdgeschoss und Obergeschoss sind unabhängig voneinander betretbar und könnten bei Bedarf wieder zusammengelegt werden.

Bahnhof und Nahversorger sind in wenigen Minuten erreichbar.

In der Gemeinde Willendorf und Umgebung finden Sie ein umfangreiches Freizeitangebot wie Wandern, Radfahren, usw., als auch Heurigenlokale und Gastronomiebetriebe.

### **Aufteilung:**

#### **EG (ca. 96m<sup>2</sup>):**

- Eingangsbereich in offenes Wohn- und Esszimmer
- Badezimmer mit WC
- Küche mit Abstellraum
- Vorraum
- 2 Schlafzimmer

#### **OG (ca. 128m<sup>2</sup>):**

- Vorraum
- WC
- Küche
- Abstellraum
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Wohnzimmer

## **Garage (ca. 86,68m<sup>2</sup>)**

### **Nebengebäude:**

- Werkstätte/Lager
- Abstellraum

### **Ausstattung:**

- Grilllaube mit gemauertem Grill
- Loggia
- Fußbodenheizung
- Bad mit Dusche, WC, Eckbadewanne und Fußbodenheizung
- Fliesen
- Zisterne für Regenwasser
- Vorbereitung Photovoltaikanlage vorhanden
- elektrisches Schließsystem und elektrische Rollläden (beides über Handy steuerbar)
- Holz-Alufenster mit Dreifachverglasung und Insektenschutz
- beheizte Badewanne
- Anschlüsse in Garage für Wasser, Heizung und Kompressor vorbereitet

**Kaufpreis: € 849.000,--**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <7.500m

Krankenhaus <7.500m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap