

**PROVISIONSFREI /// 148.000,-- € /// 3 Zimmer  
Eigentums-/Anlegerwohnung in Zistersdorf / 3,8%  
RENDITE**



**Objektnummer: 5387/6704**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2225 Zistersdorf
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 122,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	148.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,92 €
<b>Heizkosten:</b>	181,54 €
<b>USt.:</b>	49,11 €

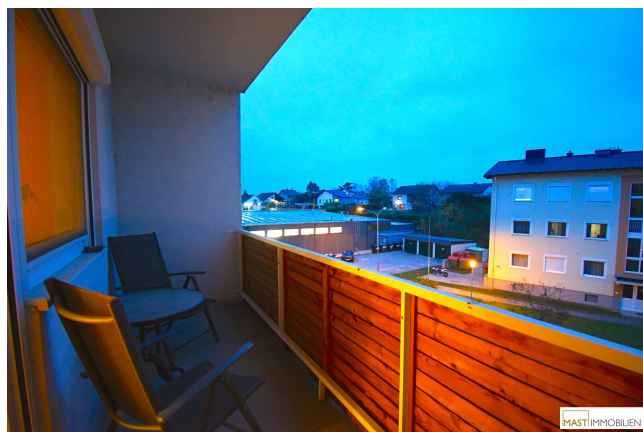
## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

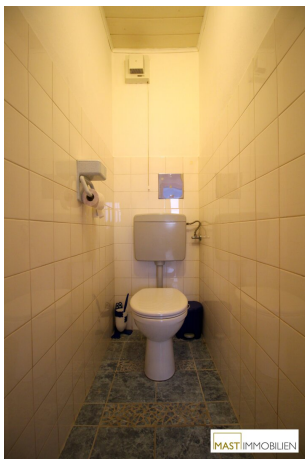
MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien

T +43 676 342 77 18















# Objektbeschreibung

## Die gepflegte Liegenschaft befindet sich in Zistersdorf in der Kaiserstraße

Aufgrund einer optimalen Raumaufteilung gelangen Sie vom Vorzimmer aus in sämtliche Wohn- & Schlafräume, die separate Küche verfügt über ein Fenster und ist mit den wichtigsten Geräten wie Geschirrspüler, Herd & Kühlschrank ausgestattet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist separat begehbar. Die beiden Schlafräume bieten eine optimale Größe zur Nutzung als Kinder- bzw. Elternschlafzimmer. Der Zugang auf die Loggia mit einer Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> ist hofseitig ausgerichtet und bietet ausreichend Tageslicht. (Ausrichtung SW).

### **Raumaufteilung:** (Grundriss im Inserat ersichtlich)

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Loggiazugang
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Sep. WC
- Küche inkl. Geräte
- Großzügiges Kellerabteil

Die Liegenschaft verfügt über eine Waschküche im Kellergeschoss.

### **Ausstattung:**

- \* Rollläden inkl. Insektenschutz
- \* Zur Gänze neu ausgemalt
- \* Steckdosen & Lichtschalter werden noch einheitlich ersetzt
- \* Miete inkl. Warmwasser / Heizung

### **Infrastruktur:**



Direkt neben der Liegenschaft befindet sich ein SPAR Filiale, weitere Nahversorger wie z.B. Villa, Hofer oder Penny befinden sich im Ortskern.

Ortschaften wie Mistelbach sind ca. 15 min entfernt, Gänserndorf ca. 25-30 min.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung beeindrucken.

### **Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

### **Kosten:**

- Kaufpreis: 148.000,-- €
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%

### **Mietdetails:**

- *Befristet vermietet auf 3 Jahre seit [10/2025 - 10/2028](#)*
- *Miete: 899,-- inkl. BK*
- *Rendite: ca. 3,8% (exkl. Rücklage)*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap