

**Wohnidylle in Zistersdorf: Charmantes Ein /
Zweifamilienhaus mit Garten, Garage und viel Platz!**



Straßenansicht

Objektnummer: 6547/3713

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2225 Zistersdorf
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	100,00 m ²
Gesamtmiete	1.250,00 €
Kaltmiete (netto)	1.040,00 €
Kaltmiete	1.136,36 €
Betriebskosten:	96,36 €
USt.:	113,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a



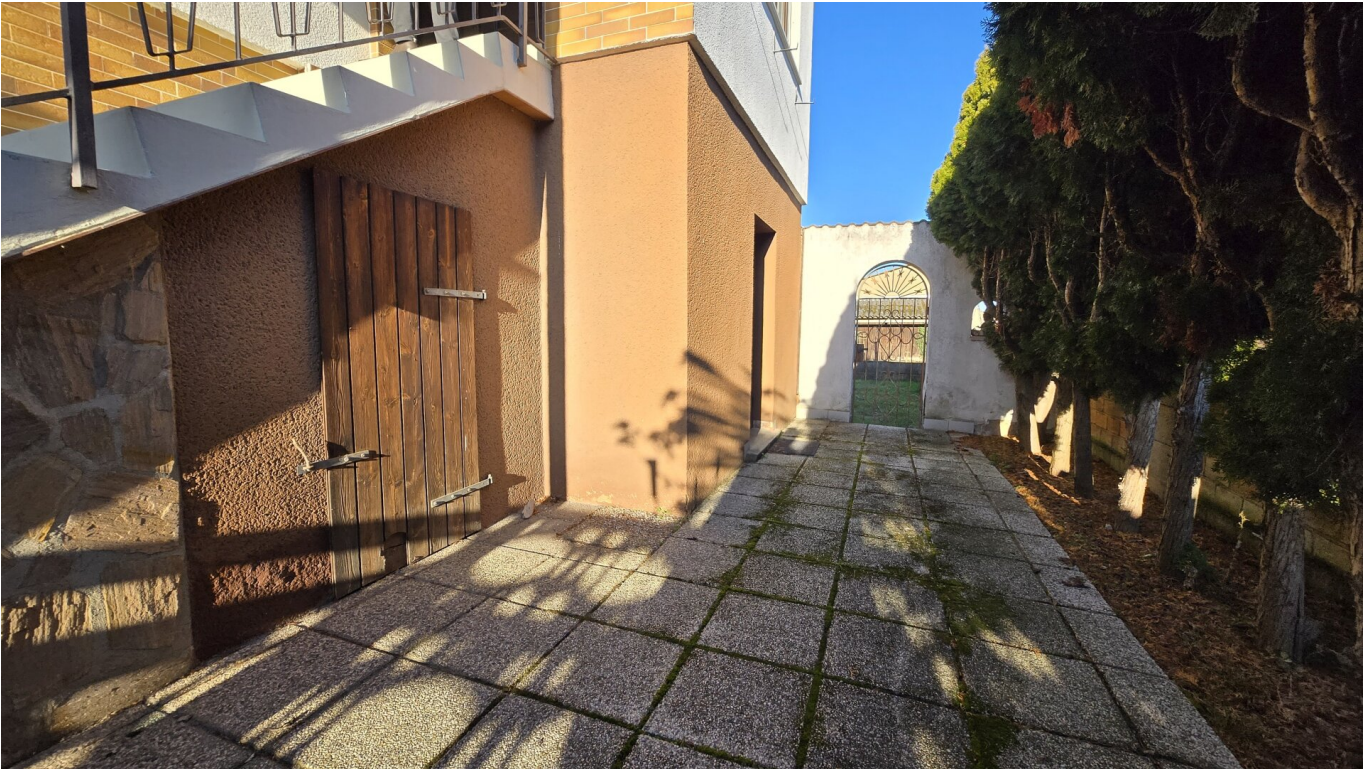














Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Ein/Zweifamilienhaus**
- **Nutzfläche** von rund **100m²** im Erdgeschoß
- **Nutzfläche** von rund **100m²** im Kellergeschoß (eigener Eingang)
- **Grundstücksfläche** von rund **781 m²**
- teilweise **Außenjalousien** (manuell)
- KFZ **Garage** für 1 Auto (vorne am Grundstück) mit elektrischen Einfahrtstor
- **Brunnen** vorhanden
- **Nebengebäude** (Werkstatt, Pellets Lagerraum, Abstellraum)
- **Gaszentralheizung**

Die ausführliche Beschreibung:

Im Vorzimmer angekommen steht Ihnen linkerhand das WC mit Handwaschbecken, die Küche - weiters das Bad mit Dusche, sowie rechter Hand ein Abstellraum zur Verfügung. Weiters gelangen Sie geradeaus ins Wohnzimmer sowie Schlafzimmer. Weiters rechts gelangen Sie in ein Kinderzimmer. Im Obergeschoß haben Sie einen ausgebauten Raum sowie weitere Fläche welche Sie nach belieben gestalten können. Abgerundet wird das Obergeschoß mit einem

Balkon.

Das Kellergeschoß ist von Innen aber auch Außen begehbar. Vom Vorraum aus gelangen Sie linkerhand ins Bad mit Wanne sowie in die Küche. Rechterhand steht Ihnen ein Stüberl zur Verfügung. Geradeaus gelangen Sie in die Waschküche sowie in den Technikraum.

Der Garten besticht durch eine Werkstatt, einen Lagerraum sowie einer KFZ Garage. Ein Brunnen rundet dies ab.

Haustechnik

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gaszentralheizung per Radiatoren sowie Warmwasserboiler.

Infrastruktur

Kindergarten, Schule, Nahversorger, Arzt ist in Zistersdorf vorhanden.

Verkehrsanbindung

- **Bahn:**
 - Regionalbahnverbindung (ÖBB) – Bahnlinie **Nordbahn** über Gänserndorf – Verbindung Richtung Wien
- **Buslinien:** Regionale Busse ins Weinviertel und nach Wien (Postbus, VOR)
- **Straßenverkehr**
- **Hauptverbindungen:**
 - B40 (Verbindung Gänserndorf – Poysdorf)
 - B47 und L3038

- **Entfernung zu wichtigen Orten:**

- Wien: ca. 60 km (ca. 50 Min. mit Auto)
- Mistelbach: ca. 20 km
- Gänserndorf: ca. 25 km

Finanzierungshilfe wird geboten

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap