

Modernes Einfamilienhaus in Mistelbach – Stilvolles und nachhaltiges Wohnen auf zwei Ebenen



Objektnummer: 6846/135

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2130 Mistelbach
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,50 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 20,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,36
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



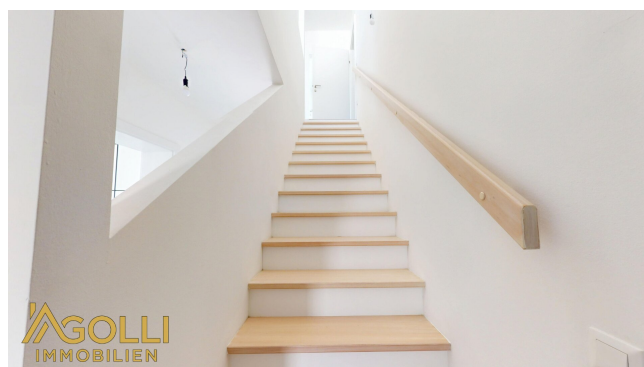
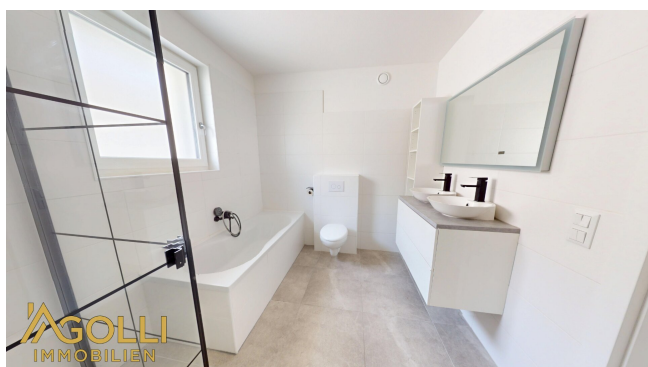
Jakup Agolli

Agolli Immobilien GmbH
Haydnplatz 1
2410 Hainburg an der Donau



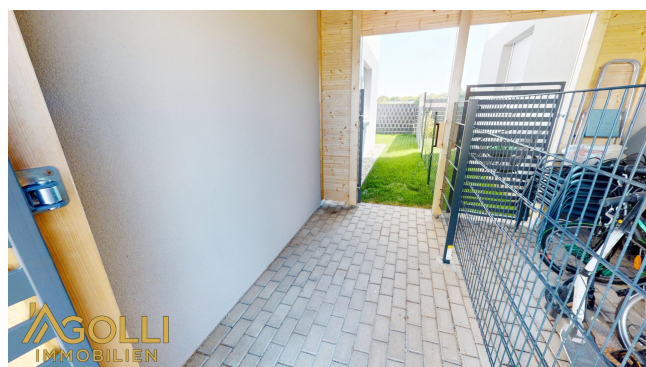




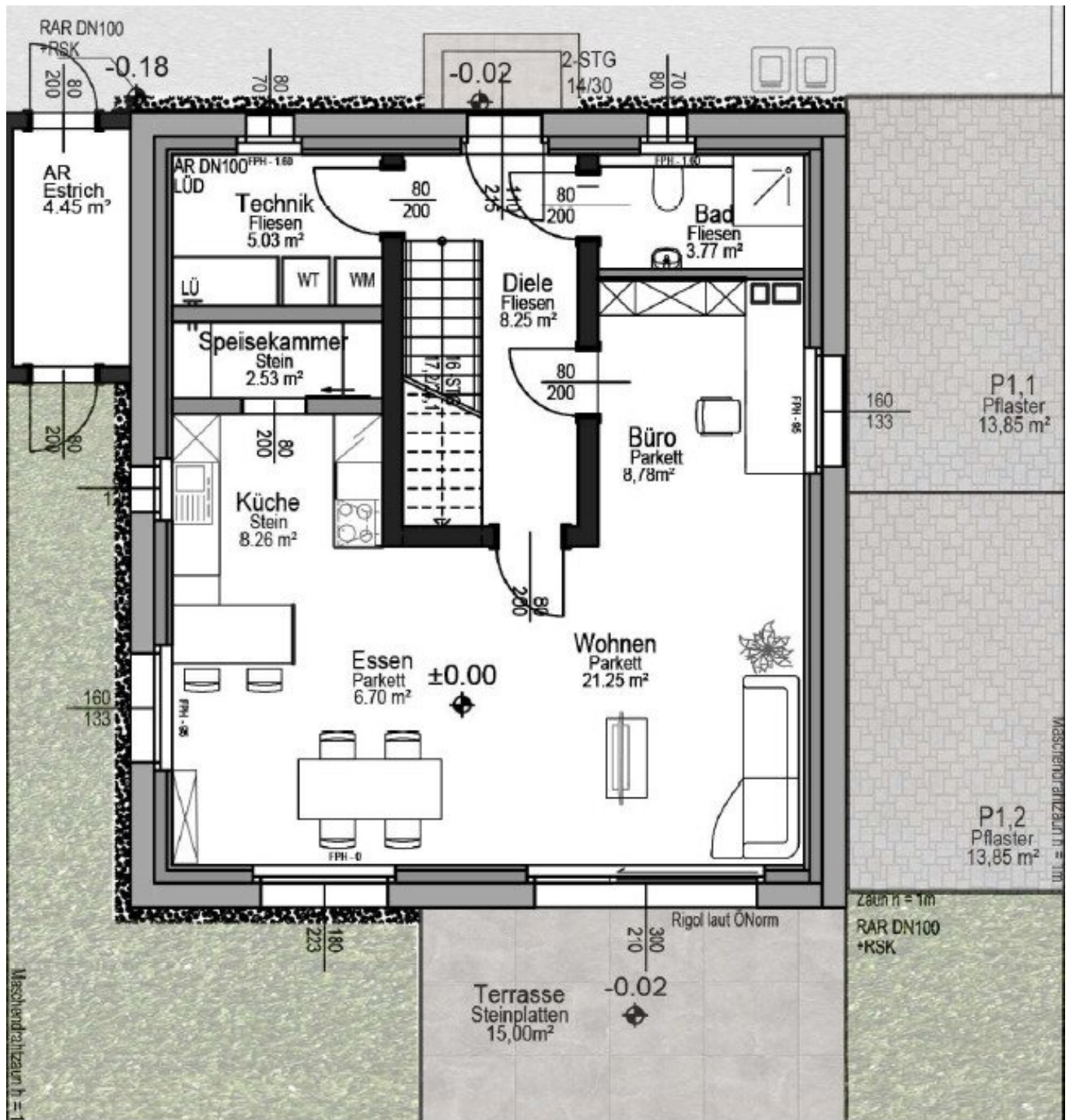


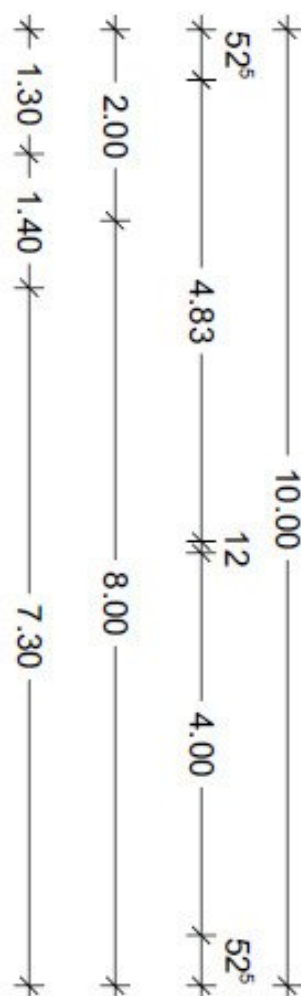












Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Projekt Mistelbach, Saturnring 22

Stand 6.11.2024



Bauweise:	Massiv
	Wandaufbau: Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
	Decke: Stahlbetondecke
	Fenster: $u_g=0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$

Baumeisterarbeiten

Fundamentierung:	Fundamente gemäß statischen Erfordernissen, Streifenfundamente bzw. Stahlbetonfundamentplatte.
Erdung:	Ausführung gem. ÖVE
Kanalisation:	Sämtliche Rohre innerhalb und außerhalb des Hauses mit Kunststoffrohren bis zur Einmündung in den Hauptkanal. Durchmesser entsprechend den einschlägigen Ö-Normen. Regenwasserkanal mit Kunststoffrohren bis zur Einmündung in den entsprechenden Kanal; Ausführung entsprechend den einschlägigen Ö-Normen.
Fußbodenaufbau EG bis DG:	Schüttung, Estrich
Außenmauerwerk:	Massivbauweise, mit Wärmedämm-verbundsystem (Vollwärmeschutz) und 1,5 -2 mm Putz. Wärmedurchgangskoeffizient: U-Wert (k-Wert) $\leq 0,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
Fassade:	Wärmedämm-Verbundsystem
Zwischenwände:	in Trockenbauweise hergestellt
Tragende Wände:	Massivwände, verputzt.
Geschoßdecken:	Stahlbetondecke nach Wahl des Bauträgers, Untersicht vollflächig gespachtelt.
Stiegenhaustreppen:	Stahlbetontreppe oder gleichwertig, mit Echtholz belegt.
Kamin	Dieser kann nachträglich vom Käufer in Absprache mit den Behörden errichtet werden.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Projekt Mistelbach, Saturnring 22

Stand 6.11.2024



Zimmermannsarbeiten

Dachkonstruktion:	Walmdach laut Plan. Die Unterdachkonstruktion wird als Kaltdach ausgeführt.
Dachdeckung:	Bramac-Betondachsteine oder gleichwertig, dunkelgrauer Farbton

Dachdecker –und Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten:	Sämtliche Spenglerarbeiten werden wahlweise in Alublech Natur oder beschichtet, oder Stahlblech verzinkt, nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Inkl. aller Dachrinnen, Regenrohre, Kamineinfassungen, etc.
-------------------	--

Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren:	Die Fenster, Fenstertüren und Außentüren werden als Kunststoffelemente mit Isolierverglasung ausgeführt. Oberfläche: innen Stock und Flügel weiß Verglasung: 3-fach Wärmeschutzverglasung $u_g \leq 0,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
Sonnenschutz:	Alle Fenster (Ausnahme Bad & Technikraum im EG) erhalten einen elektrischen Rollladen. Die bodentiefen Fensterelemente im Wohnzimmer erhalten elektrische Raffstore. Die Farbe der Behänge wird vom Bauträger ausgewählt (passender Grauton)
Hauseingangstüre:	Alu-Haustüre, nach innen öffnend, mit 5-fach Verriegelung, Edelstahl-Stangengriff (außen) und Edelstahldrücker (innen) 3-fach-Verglasung, Farbe: innen weiß; außen Stock und Flügel nach Wahl des Bauträgers.
Fensterbänke:	Innenfensterbänke weiß, Außenfensterbänke aus Aluminium in weiß oder nach Wahl des Bauträgers

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Projekt Mistelbach, Saturnring 22

Stand 6.11.2024



Verputzarbeiten

Innenputz:	wo erforderlich wird in den Geschossen ein einlagiger Innenputz, in den Feuchträumen als Kalk-Zement-Maschinenputz geschnitten oder gerieben ausgeführt. Gleichwertige Putzsysteme sind zulässig. Wo aufgrund der Beschaffenheit der Wände nur eine Spachtelung erforderlich ist, wird nur gespachtelt. Die Arbeiten werden malerfertig ausgeführt.
Außenputz:	Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz) mit 1,5 -2 mm Silikonharzputz. Farbe nach Wahl des Bauträgers.

Innenausbau

Das Haus wird wie besichtigt übergeben.

Installationsarbeiten

Heizung / Warmwasser:	Die Heizung erfolgt über eine Luft-Luft-Wärmepumpe mit kontrollierter Wohnraumlüftung und integriertem Warmwasserboiler. Die Anlage wird im Technikraum installiert.
Sanitärinstallation (lt. Plan):	Es werden die Anschlüsse für die im Plan eingezeichneten Sanitärobjekte vorgesehen.
WC Erdgeschoß:	Anschlüsse für ein WC, einen Waschtisch und eine Dusche
Bad Obergeschoß:	Anschlüsse für WC, Waschtisch und Dusche bzw. Badewanne (siehe Plan) separat abgesicherte Steckdose für Handtuchheizkörper
Küche:	In der Küche werden Warm- und Kaltwasseranschlüsse für die Abwasch und den Geschirrspüler installiert.
Allgemein:	1 Stk. Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Technikraum
Eigengarten:	1 Kaltwasseranschluss (frostsicher) gem. Plan
Elektroinstallation:	Ausstattung lt. Elektroinstallationsplan. Die Telefonleitung wird bis in den Technikraum gezogen.

Außenanlagen

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Projekt Mistelbach, Saturnring 22

Stand 6.11.2024



Außenanlagen

Einfriedungen und Zäune, die in den Plänen als solche eingezeichnet sind, werden als Maschendrahtzäune ausgeführt. Die Gartenflächen werden profiliert (planiert und humusiert) und einmalig mit Grassamen besät. Sträucher, Büsche, Bäume etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Das Eingangspodest ist bereits mit Betonplatten belegt. Zufahrten und Garagenplätze bzw. Hauszugänge werden gemäß Bauplan asphaltiert bzw. gepflastert (nach Wahl des Bauträgers).

Zufahrtsbereich

Die Zufahrtsstraße wird gepflastert. Die Parkplätze werden mit Drainpflaster ausgeführt. An der nördl. Grenze wird gem. dem Einreichplan ein Sickerstreifen ausgeführt.

Terrasse:

mit Betonplattenbelag ausgeführt

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Projekt Mistelbach, Saturnring 22

Stand 6.11.2024



Anschlusskosten / Nebenkosten

im Kaufpreis enthalten: die Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Gas, Fernwärme und Strom inklusive Grabungsarbeiten; die Grabungsarbeiten für Kabel-TV und Telefon

nicht im Kaufpreis enthalten sind Nebenkosten wie:

- die Vertragserrichtungskosten (Notar)
- die Kosten der Grundbuchseintragung
- die vom Finanzamt vorzuschreibende Grunderwerbsteuer
- etwaige Telefon-/Kabel-TV-Anschlusskosten
- Maklerprovision

Sonderwünsche / Masse

Sonderwünsche innerhalb der Ausbaugewerke sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten zulässig, soweit sie termingerecht bekanntgegeben werden. Mehr- und Minderkosten sind zwischen Käufer und Professionisten-Firmen unter Abstimmung mit dem Bauträger direkt abzurechnen.

Die in den Bauplänen ausgewiesenen Wohnnutzflächen sind Rohbaumaße (ohne Berücksichtigung der Putzstärken). Geringfügige Veränderungen bis 3% von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsliste (Ausstattungsbeschreibung) sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften sowie technische Erfordernisse bleiben vorbehalten.

Objektbeschreibung

[Hier zur Videobesichtigung!](#)

Ihr neues Zuhause: Wohnkomfort trifft Energieeffizienz

In einer ruhigen, familienfreundlichen Lage von Mistelbach erwartet Sie dieses erstklassige Einfamilienhaus, das 2022 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Mit moderner Technik, hochwertiger Ausstattung und rund 130 m² durchdachter Wohnfläche auf zwei Ebenen bietet es ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf Komfort und Energieeffizienz legen.

Highlights im Überblick

- Wohnfläche: ca. 130 m² auf 2 Etagen
- Bauweise: Massivbauweise (Baujahr 2022)
- Ausstattung: Schlüsselfertig
- Kaufpreis: € 449.000,--

Ausstattungsdetails

Das Haus vereint moderne Ausstattung mit wohngesunder Bauweise. Edle Parkettböden in allen Wohnräumen sorgen für eine warme, natürliche Atmosphäre, während die Echtholztreppe das hochwertige Gesamtbild harmonisch abrundet.

Große, dreifach verglaste Kunststofffenster und eine kontrollierte Wohnraumlüftung tragen zu einem angenehmen Raumklima bei und helfen, Heizkosten niedrig zu halten.

Im Detail:

- Fenster: 3-fach verglaste Kunststofffenster – optimal für Wärme- und Schalldämmung
- Böden: Hochwertige Laminatböden in allen Wohnräumen
- Treppe: Stiegenaufgang aus Echtholz
- Sicherheit: Sicherheitseingangstür mit 5-fach Verriegelung

- Sonnenschutz: elektrische Rollläden, die Hebeschiebetür hat einen Raffstore
- Zusatzausstattung: Überdachter Lagerraum aus Massivholz direkt neben dem Haus – ideal für Fahrräder, Mülltonnen und zugleich als praktische Abgrenzung zum Nachbargrundstück

Für zusätzliche Energiekosteneinsparungen besteht die Möglichkeit, eine Photovoltaikanlage anzubringen.

KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap