

**EXKLUSIVER ERSTBEZUG in MISTELBACH - in TOP  
LAGE!**



Vogelperspektive

**Objektnummer: 25795**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2130 Mistelbach
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	252.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	92,59 €
<b>USt.:</b>	9,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

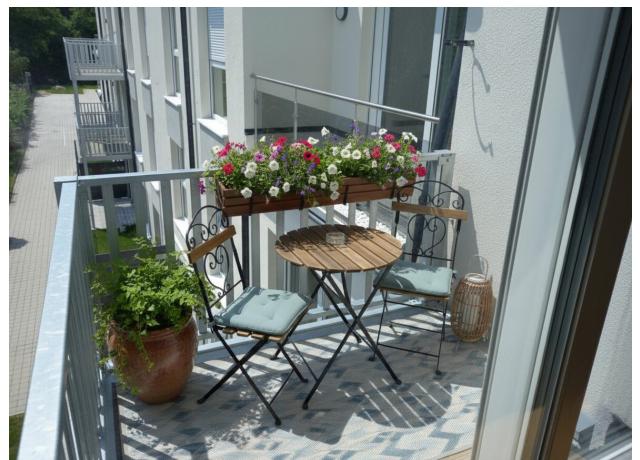
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16  
1010 Wien







**TOP9/A**  
**57,46m<sup>2</sup>**  
 2. OBERGESCHOSS

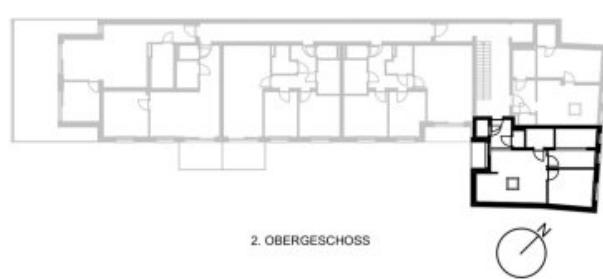


**TOP9/A**

Wo/Ko/Ess	23,11m <sup>2</sup>	Bad	3,72m <sup>2</sup>
Zi	11,87m <sup>2</sup>	Ar	1,58m <sup>2</sup>
Zi	11,43m <sup>2</sup>	Wc	1,39m <sup>2</sup>
Gang	4,36m <sup>2</sup>		

Wohnnutzfläche = 57,46m<sup>2</sup>

Balkon 2,64m<sup>2</sup>



Einrichtung, Bepflanzung und dergl. beispielhaft.  
 Vorbehaltlich Flächenänderungen ± 3%

# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause in Mistelbach – Erstbezug mit Stil und Komfort

Willkommen in 2130 Mistelbach! Hier erwartet Sie ein modernes Eigenheim im Erstbezug – perfekt für alle, die Wert auf Qualität, Design und Lebenskomfort legen.

**Lichtdurchflutete Räume, hochwertige Materialien und ein durchdachter Grundriss** schaffen den idealen Rahmen für Ihr neues Leben. Alles ist frisch, unberührt und bereit, von Ihnen individuell gestaltet zu werden.

## Top-Lage mit bester Anbindung

Genießen Sie die Ruhe einer attraktiven Wohngegend und profitieren Sie gleichzeitig von einer hervorragenden Infrastruktur:

- **Bahnhof und Bus** in wenigen Minuten erreichbar
- **Wien** liegt praktisch vor der Tür
- Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergarten und Supermärkte – alles in unmittelbarer Nähe

## Highlights, die begeistern

- Erstbezug – alles neu und makellos
- Großzügige Fensterflächen für maximale Helligkeit
- Moderne Architektur mit klaren Linien
- Viel Platz für Familie, Homeoffice und persönliche Rückzugsorte
- Ein KFZ-Stellplatz kann zu EUR 15.000,00 erworben werden

## **Ein Zuhause zum Wohlfühlen**

Ob gemütliche Stunden mit der Familie, entspannte Abende mit Freunden oder Ruhe nach einem langen Tag – dieses Haus passt sich Ihrem Lebensstil an und wächst mit Ihren Bedürfnissen.

**? Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und den Erstbezug hautnah erleben!**

## **Zur Wohnung**

Willkommen in Ihrem **neuen Zuhause** in **2130 Mistelbach**, einer **charmanten Stadt** in Niederösterreich, die Ihnen eine **perfekte Kombination** aus **modernem Wohnkomfort** und einer **hervorragenden Lebensqualität** bietet. Diese Immobilie steht Ihnen als **Erstbezug** zur Verfügung und wartet darauf, von Ihnen **mit Leben erfüllt** zu werden.

Die **Lage** spricht für sich: In **unmittelbarer Nähe** finden Sie alle **Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs**. **Ärzte, Apotheken, Kliniken** und ein **Krankenhaus** sind nur einen **Katzensprung** entfernt, sodass Sie sich um Ihre **Gesundheit** **keine Sorgen** machen müssen. **Familien mit Kindern** profitieren von der **Nähe zu Schulen** und **Kindergärten**, die eine **hervorragende Betreuung und Bildung** bieten. Auch Ihr Einkaufserlebnis wird hier ganz bequem: **Supermärkte und Bäckereien** sind **schnell erreichbar** und versorgen Sie mit **frischen Lebensmitteln** und **Köstlichkeiten**.

Die **Verkehrsanbindung** ist **optimal**. Ob Sie mit dem **Bus** oder dem **Zug reisen** – der **nahegelegene Bahnhof** und die **Bushaltestellen** bringen Sie **schnell und unkompliziert** an Ihr **Ziel**. So sind Sie sowohl für den **Arbeitsweg** als auch für **Freizeitaktivitäten bestens gerüstet**.

Das **Gebäude** selbst besticht durch seine **moderne Bauweise** und **hochwertige Ausstattung**. Als **Erstbezug** dürfen Sie sich auf **lichtdurchflutete Räume**, **großzügige Grundrisse** und eine **durchdachte Raumplanung** freuen. **Hier wurde an alles gedacht**, um Ihnen ein **Höchstmaß an Wohnqualität** zu bieten. Genießen Sie die **Vorzüge eines neuen Zuhauses**, in dem Sie Ihre **persönlichen Wünsche** und **Vorstellungen** verwirklichen können.

Ob Sie ein **Paar sind**, eine **Familie gründen** oder einfach nur einen **Rückzugsort suchen** – diese Immobilie bietet den **idealen Rahmen** für Ihr **neues Leben**. Lassen Sie sich von der **angenehmen Nachbarschaft** und der **vielfältigen Freizeitgestaltung** inspirieren. Die **Umgebung** bietet **zahlreiche Möglichkeiten** für **Spaziergänge, Ausflüge und sportliche Aktivitäten**.

**Zögern Sie nicht, Ihre Chance auf diese Traumimmobilie zu nutzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Angebots. Ihr neues Zuhause in Mistelbach wartet auf Sie – ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen und Ihre Träume verwirklichen können. Willkommen in Ihrem neuen Lebenskapitel!**

## **Übergabe**

Die Übergabe erfolgt nach den definierten Bedingungen, die im Kaufvertrag vereinbart werden.

## **Weitere Details**

**sind auf Anfrage gerne erhältlich.**

**Gerne unterbreiten wir Ihnen ein Finanzierungsangebot mit bis zu 110%iger (mit Nebenkosten) Finanzierung!**

**Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap