

Ihr Familiennest im Grünen



Objektnummer: 8230/186

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2441 Mitterndorf an der Fischa
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,49 m²
Nutzfläche:	203,23 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	449,00 m²
Keller:	76,74 m²
Heizwärmebedarf:	C 88,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	355.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Sonstige Kosten:	93,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verena Brabec

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18



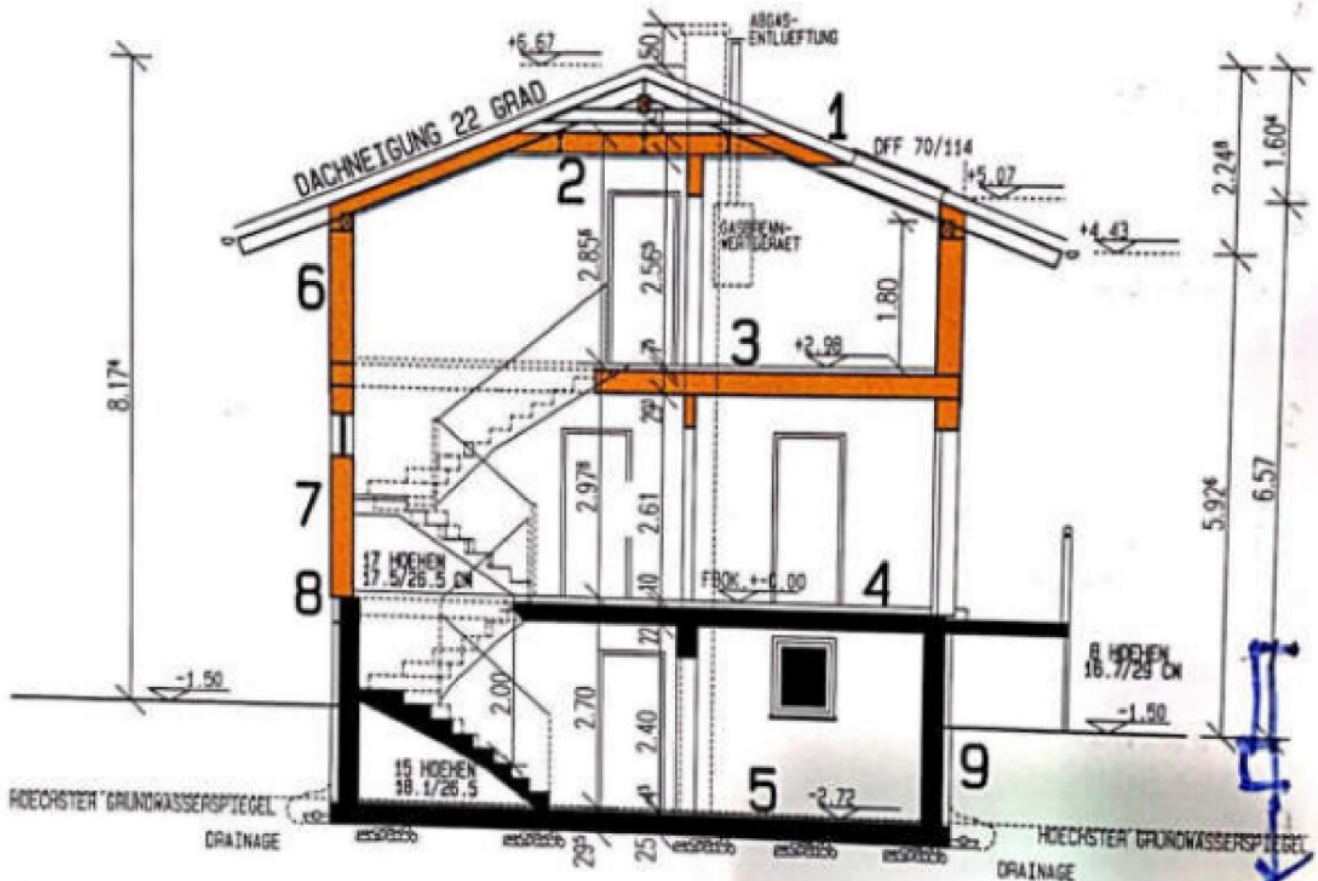
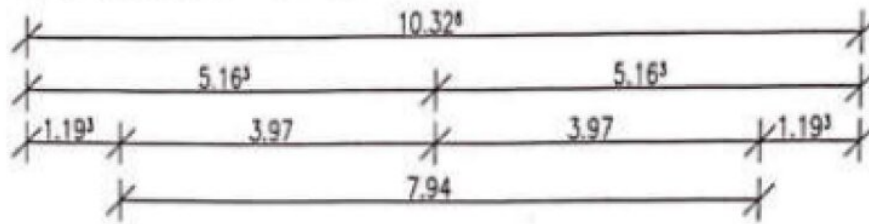






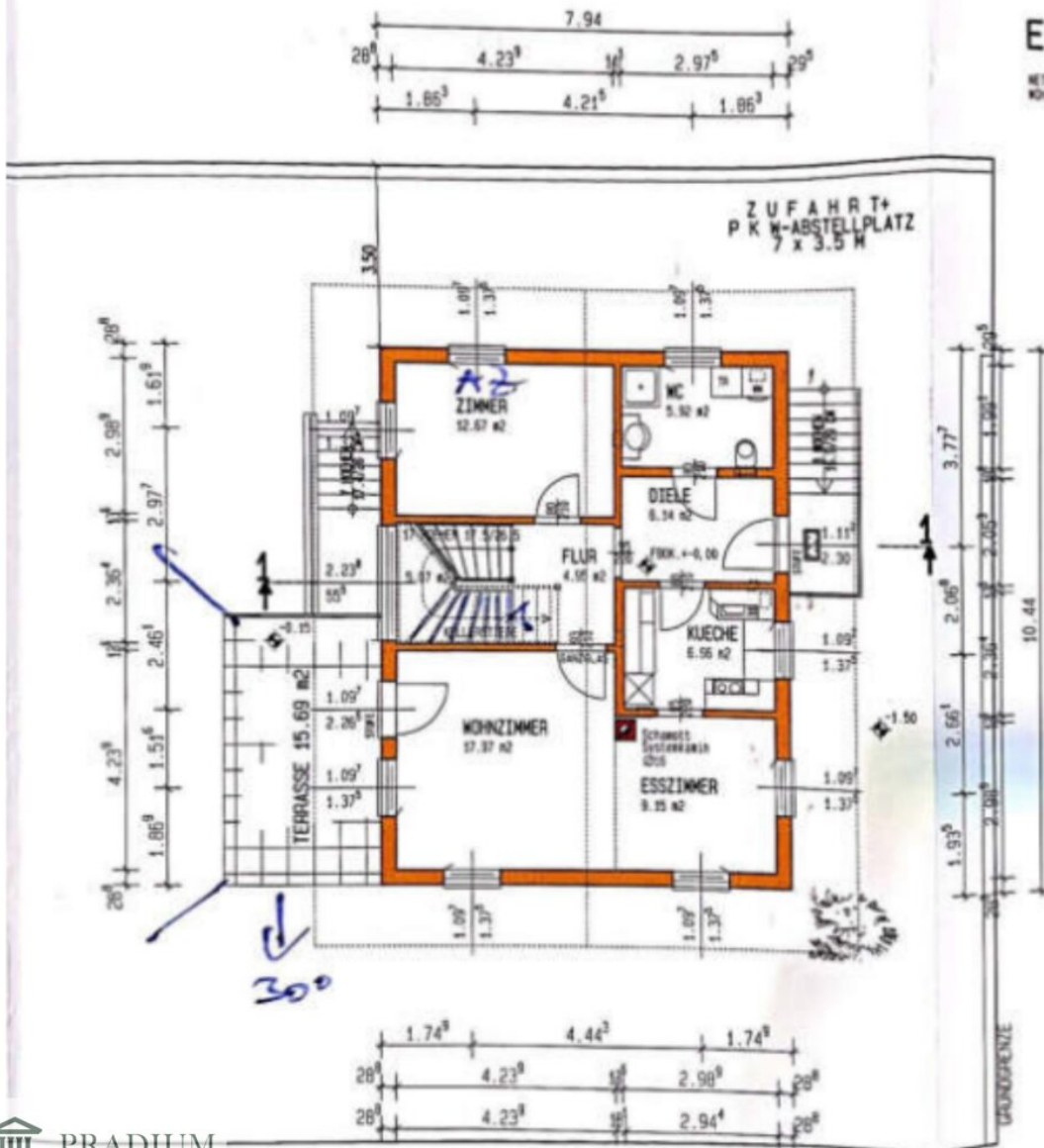


SNITT 1-1



ERDGESCHOSS

NETTOGRANDTISSEL: LT. GEMEW 68.83 M²
NUTZFLÄCHE 63.76 M²



Objektbeschreibung

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage von Mitterndorf an der Fischa

In angenehmer Siedlungslage am nördlichen Ortsrand von Mitterndorf an der Fischa erwartet Sie dieses Einfamilienhaus mit viel Platz, solider Bauqualität und großem Entwicklungspotenzial. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und offenen Grünflächen – ein Wohnumfeld, das Ruhe, Privatsphäre und naturnahes Lebensgefühl vereint. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Orte; Gramatneusiedl ist nur wenige Fahrminuten entfernt, ebenso bestehen gute Verbindungen Richtung Wien und Wiener Neustadt.

Das im Jahr 2003 fertiggestellte Fertigteilhaus in bewährter Holzriegelbauweise (System ELK) bietet rund 126,49 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen sowie einen vollwertigen Keller mit ca. 76,74 m² zusätzlicher Nutzfläche. Die Raumaufteilung ist durchdacht und familiengerecht gestaltet.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die zentrale Diele ein angenehmes Raumgefühl. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche mit Essbereich, ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen lässt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer sowie ein separates WC – eine praktische Lösung für den Alltag.

Im Dachgeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein weiteres Badezimmer mit WC sorgt auch hier für Komfort. Insgesamt verfügt das Haus über zwei Bäder und zwei Toiletten – ein klarer Vorteil für Familien oder Mehrpersonenhaushalte.

Der Keller bietet mehrere Räume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Stauraum, Werkstatt oder Hobbybereich.

Das 550 m² große Grundstück ist eben und rechteckig geschnitten. Der Garten eröffnet Freiraum für Entspannung, Spiel oder kreative Gestaltungsideen. Die Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft einen idealen Platz für sonnige Stunden. Ein Pool sowie ein Carport sind ebenfalls vorhanden.

Beheizt wird das Haus mittels Gas-Zentralheizung mit Radiatoren. Kunststofffenster mit 2-fach-Wärmeschutzverglasung sind verbaut. Der Energieausweis weist die Energieklasse C (HWB 88,8 kWh/m²a, fGEE 1,28) aus, was für das Baujahr eine solide energetische Qualität darstellt.

Der Zustand des Hauses ist altersgemäß mit entsprechenden Gebrauchsspuren. Einzelne Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind einzuplanen, wodurch sich die Möglichkeit bietet, das Objekt individuell zu gestalten und auf heutige Wohnansprüche anzupassen. Für Käufer, die ein Haus mit Substanz und Entwicklungspotenzial suchen, eröffnet sich hier eine attraktive Gelegenheit.

Rechtliche Information – Baurecht

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein Baurechtsobjekt. Das Grundstück steht im Eigentum des Landes Niederösterreich; das Baurecht ist im Grundbuch eingetragen und läuft bis 31.07.2102. Veräußert wird somit das Einfamilienhaus samt bestehendem Baurecht – nicht das Grundstück selbst. Ein Erwerber tritt in den bestehenden Baurechtsvertrag ein. Der jährliche Baurechtszins beträgt derzeit 1.114,88 € und wird halbjährlich gezahlt (ausgewiesen unter Sonstige Betriebskosten.)

Dieses Haus vereint ruhiges Wohnen, eine familienfreundliche Raumaufteilung und die Möglichkeit, durch gezielte Modernisierung ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Charme und den Möglichkeiten dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Rechtliches

Die Angaben sind laut Eigentümer. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit übernommen. Teilweise sind die Fotos mit der künstlichen Intelligenz gestaged bzw. bearbeitet worden. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m

Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Post <1.000m

Geldautomat <4.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap