

Großzügige Wohnung in Zistersdorf - Ihr neues Zuhause wartet



Wohn-Essbereich

Objektnummer: 6547/4206

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2225 Zistersdorf
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	123,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.111,00 €
Kaltmiete (netto)	910,00 €
Kaltmiete	1.010,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	101,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pisa

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

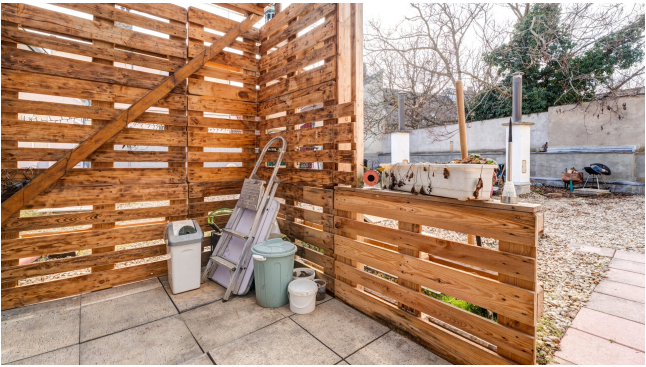
H +43 664 506 94 20



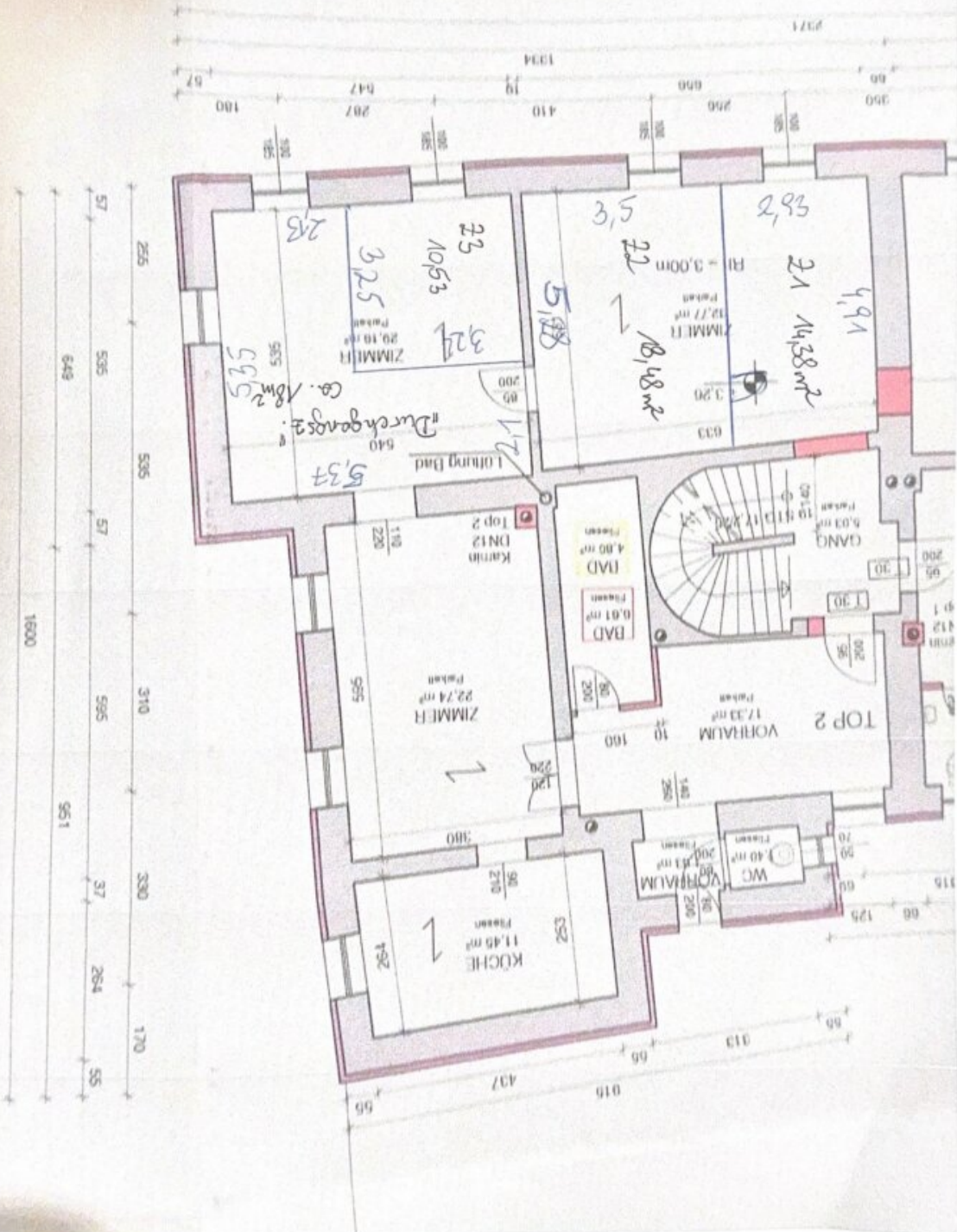








Dreifamilienhaus



Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- rund **123 m² Wohnfläche**
- Aufteilung: Großes Vorzimmer, WC, Badezimmer, separate Küche, Wohnzimmer und 3 Schlafzimmer bzw. ein Durchgangszimmer, dass man auch noch als Schlafbereich nutzen könnte.
- **Befristung:** 3 Jahre mit Verlängerungsoption
- **Kaution:** 4 Bruttomonatsmieten
- **Verfügbar:** ab 01.05.2026
- **Keine Ablöse!**
- "Terrassenzugang" auf die Dachterrasse - dies ist Rechtlich gesehen **KEINE** Terrasse, der Vermieter sieht aber kein Problem diese auf eigene Gefahr zu nutzen.
- **Tolle Lage - Stadtzentrum**
- [Objektvideo](#)

Beschreibung

Charmante und großzügig geschnittene Wohnung im Zentrum von Zistersdorf

Zur Vermietung gelangt eine **wunderschöne, gut aufgeteilte Wohnung im Herzen von Zistersdorf**, die durch ihre großzügige Raumaufteilung und ihren angenehmen Wohncharakter überzeugt.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über die Dreifaltigkeitgasse. Über wenige Stufen erreichen

Sie den Eingang zu Ihrem neuen Zuhause.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein **freundlicher Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Schuhe, Jacken und eine Garderobe**. Das Vorzimmer bildet den zentralen Verteiler zu den weiteren Räumen der Wohnung.

Hier befinden sich auch das **separat begehbare WC mit Fenster** sowie das **Badezimmer mit Badewanne**, wodurch Funktionalität und Wohnkomfort ideal kombiniert werden.

Vom Vorzimmer aus ist außerdem ein **Außenbereich erreichbar**, der derzeit geduldet genutzt werden kann. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dieser Bereich **rechtlich nicht als Terrasse gewidmet ist und über keine Absturzsicherungen verfügt**. Eine Nutzung erfolgt daher auf eigene Verantwortung; **Vermieter und Vermittler übernehmen hierfür keine Haftung**.

Weiter gelangt man in das **helle und großzügige Wohnzimmer**, das als zentraler Wohnbereich der Wohnung dient. Linkerhand befindet sich eine **Einbauküche, welche Bestandteil der Wohnung ist und im Objekt verbleibt**. Diese ist pfleglich zu behandeln.

Durch das Wohnzimmer erreicht man ein **weiteres Durchgangszimmer**, das sich flexibel als **Schlafzimmer, Ankleide oder zusätzlicher Stauraum** nutzen lässt.

Zusätzlich stehen **drei weitere Schlafzimmer** zur Verfügung, wodurch sich die Wohnung ideal für **Familien, Wohngemeinschaften oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf** eignet.

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre **großzügige Raumaufteilung, die zentrale Lage sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Räume** und stellt somit eine **attraktive Mietwohnung im Zentrum von Zistersdorf** dar.

Heizung & Betriebskosten:

Die Beheizung des Objektes erfolgt per Gas.

Die Betriebskosten werden mit 100€ netto / Monat Akonto angesetzt und werden nach tatsächlichen Aufwand abgerechnet.

Für Heizung und Warmwasser werden vom Vermieter 300€ Brutto Akonto / Monat einbehalten und immer am Ende des Geschäftsjahres abgerechnet.

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** In Zistersdorf gibt es zwei Kindergärten.
- **Volksschule:** Eine moderne Volksschule befindet sich in unmittelbarer Umgebung.
- **Hauptschule sowie Berufsschule und Polytechnische Schule:** sind direkt in Zistersdorf.

? Gesundheitsversorgung

- **Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf:** Bietet eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.
- **Praktischer Ärzte:** Versorgung in Zistersdorf gewährleistet.
- **Fachärzte:** Befinden sich auch direkt in Zistersdorf.

?? Nahversorgung

In Zistersdorf gibt es eine gute Nahversorgung:

- **Bäckerei:** Zwei Bäckereien in unmittelbarer Umgebung.
- **Penny:** Filiale in der Schwemmstraße 7, 2225 Zistersdorf.
- **BILLA:** Filiale in der Spitalgasse 3a, 2225 Zistersdorf.
- **HOFER:** Filiale in der Umfahrungsstraße 14, 2225 Zistersdorf.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl zu Fuß, mit dem

Fahrrad als auch mit dem Auto sehr gut erreichbar.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 505:** Bedient die Strecke zwischen Wien Floridsdorf und Zistersdorf.
- **Linie 564:** Verbindet Zistersdorf mit dem Bahnhof Mistelbach und Drösing sowie weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Mistelbach bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 40 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **L16** und **A5** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

In Zistersdorf können Sie Spaziergänge und Natur genießen rund um die Gegend, insbesondere in der Donau-Auen-Region. Die Gemeinde bietet einige Kultur- und Freizeitprogramme. Besonders gut kann man in der umliegenden Natur Joggen, Radfahren und Walken.

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 <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap