

# Einfamilienhaus, 2 Schuppen, Ausbaupotential? Was für ein Objekt!



Straßenfront

**Objektnummer: 6547/4286**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2130 Mistelbach
<b>Nutzfläche:</b>	137,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Markus Dassler**

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

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











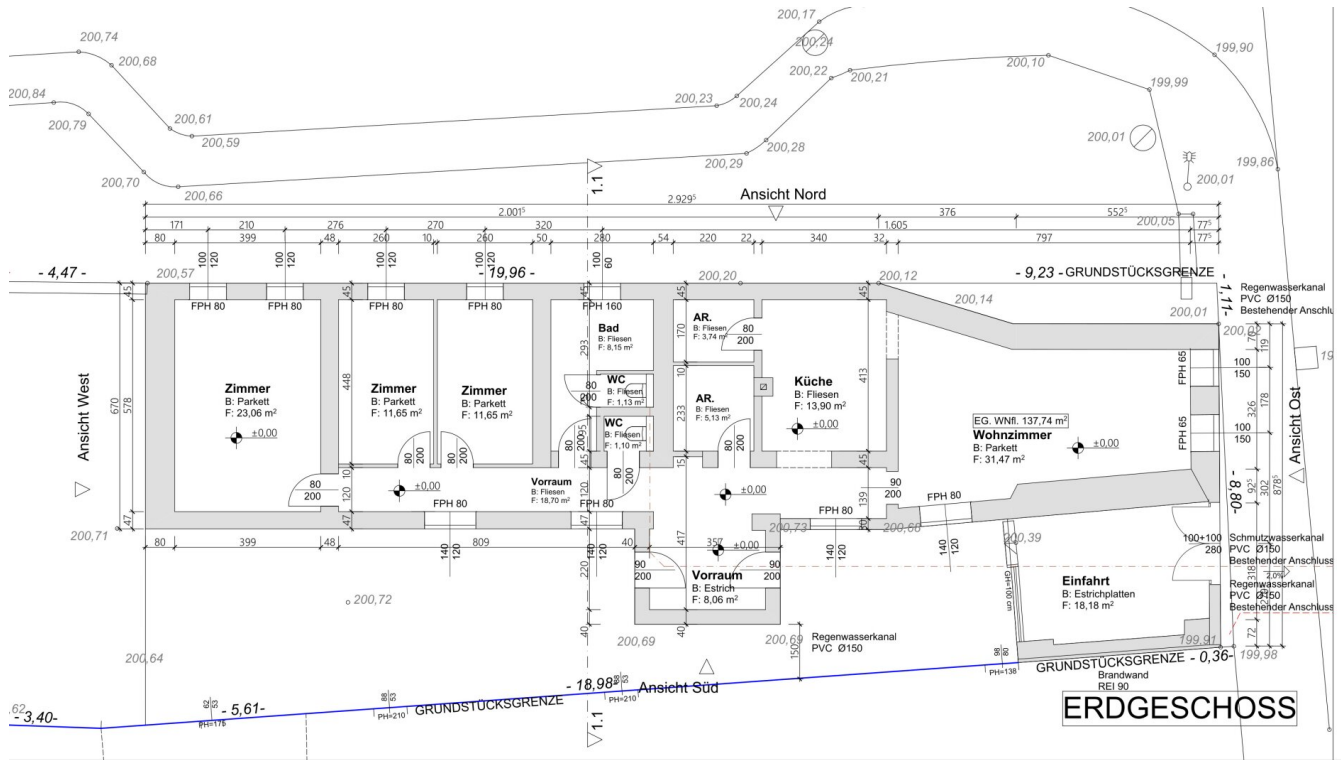


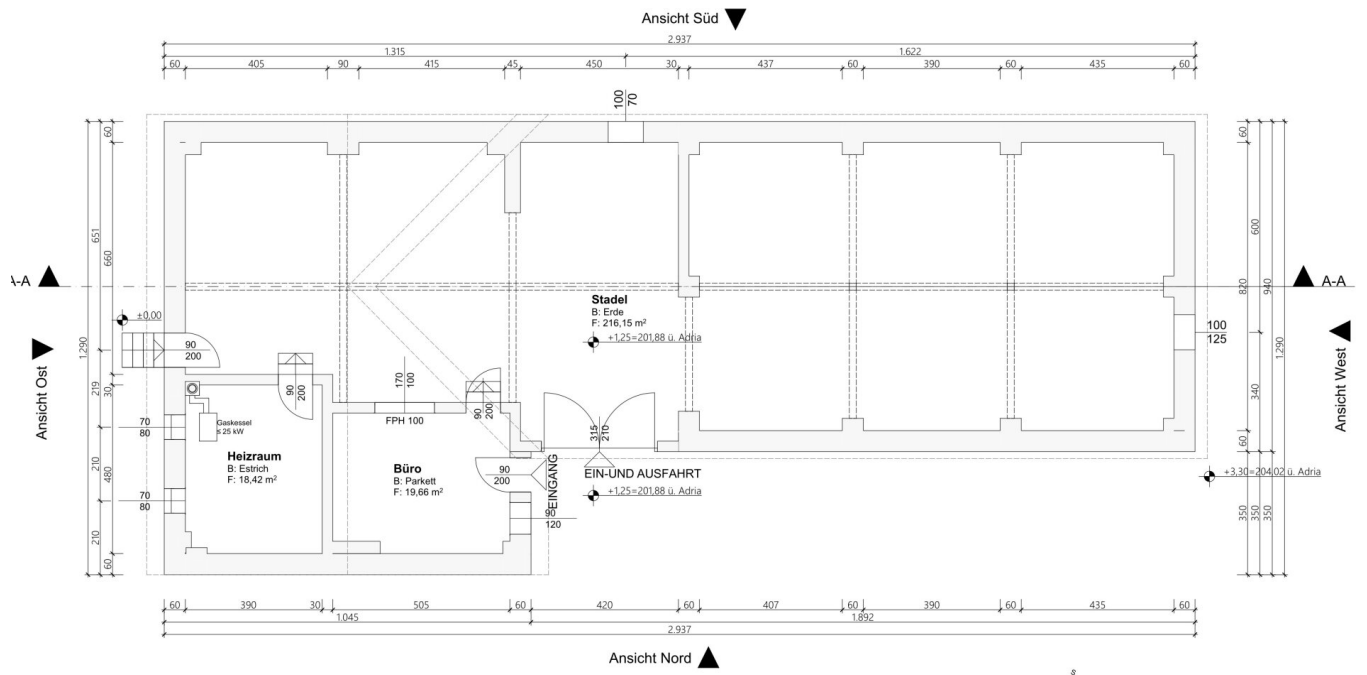












# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** auf einem **Eckgrundstück (ca. 949 m<sup>2</sup>)**
- **Großzügiger Wohn- & Essbereich**, Küche mit Abstellraum sowie **3 Schlafzimmer**
- Badezimmer mit WC und zusätzlich **separates WC**
- **Großer Innenhof** mit viel Privatsphäre
- **2 Schuppen mit insgesamt ca. 216 m<sup>2</sup> Nutzfläche** – ideal für Lager, Werkstatt oder Vermietung
- Einfahrt mit **PKW-Abstellmöglichkeit** vorhanden
- **Bauland Kerngebiet mit hohem Entwicklungspotenzial**
- **Beheizung über Festbrennstoffofen mit Fußbodenheizung**

## Ausführliche Objektbeschreibung

### Das Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde **1946 Wiederhergestellt (Krieg)**, im Laufe der Jahre wurden die

**Stallungen in Wohnraum umgebaut.** Es befindet sich auf einem **attraktiven Eckgrundstück in Mistelbach**. Die Kombination aus Lage, Grundstücksgröße und Widmung eröffnet **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren oder Bauträger**.

Der Zugang erfolgt über ein Tor mit Platz für ein Fahrzeug. Vom zentralen Vorraum aus sind alle Bereiche gut erreichbar: rechterhand befindet sich der **großzügige Wohn- und Essbereich**, während die Küche mit angrenzendem Abstellraum geradeaus liegt.

Der Gang erschließt den privaten Bereich mit:

- **drei gut geschnittenen Zimmern**
- einem Badezimmer mit WC
- einem separaten WC
- sowie einem weiteren Abstellraum

Ein **geschützter Innenhof** ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Freiraum.

## **Die Nebengebäude**

Auf der Liegenschaft befinden sich **zwei großzügige Schuppen mit Schiebetoren**, die vielseitig nutzbar sind. Einer der Schuppen verfügt zusätzlich über ein Büro sowie den Heizraum für das Haus.

- **Gesamtnutzfläche: ca. 216 m<sup>2</sup>**
- Ideal für **Lager, Werkstatt oder zusätzliche Mieteinnahmen**

## Flächenwidmung & Bebauung

Die Liegenschaft ist als **Bauland Kerngebiet** gewidmet und bietet interessante Bebauungsmöglichkeiten:

- Vorderer Bereich: **ca. 60 % bebaubar**
- Hinterer Bereich: **ca. 40 % bebaubar**
- Bauklasse **I und II**

Für ein bereits geplantes Projekt lagen Teilungspläne vor:

- ca. **625 m<sup>2</sup> vorne**
- ca. **325 m<sup>2</sup> hinten**

## Potenzial der Liegenschaft

Die Immobilie bietet ein außergewöhnlich breites Entwicklungsspektrum:

- **Projektentwicklung möglich** (bereits Einreichung für 7 Wohneinheiten – Bewilligung abgelaufen)
- **Neubaupotenzial im hinteren Grundstücksbereich**
- **Attraktives Investment mit bestehender Vermietung**

Aktuelle bzw. letzte Mieteinnahmen:

- Wohnhaus: ca. **€ 1.430 netto / Monat**
- Schuppen: jeweils ca. **€ 500 netto / Monat**

--> Daraus ergibt sich eine **sehr interessante Renditebasis**

## **Technik & Betriebskosten**

Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgen über einen **Holzofen in Kombination mit Fußbodenheizung**. Ein vorhandener Kaminzug bietet zusätzliche Möglichkeiten für alternative Heizsysteme.

Die laufenden Gemeindegeldkosten (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung) belaufen sich auf etwa **€ 252,60 pro Quartal**

## **? Bildungseinrichtungen**

- **Kindergärten:** In Mistelbach gibt es mehrere Kindergärten, die gut erreichbar sind.
- **Volksschule:** Bietet ein breites Spektrum an pädagogischen Schwerpunkten und Betreuungsmöglichkeiten an.
- **Mittelschule:** Zentrale Bildungseinrichtung, die aus einer Schulgemeinschaft von zwei Mittelschulen sowie der Allgemeinen Sonderschule besteht.

## ? Gesundheitsversorgung

- **Allgemeinärzte und Fachärzte:** Sorgen für eine umfassende medizinische Versorgung in Mistelbach.
- **Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf:** Ist in 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

## ?? Nahversorgung

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung, bieten eine umfassende Nahversorgung und sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar::

- **BILLA:** Filiale am Triftweg 2, Mistelbach.
- **PENNY:** Filiale am Hauptplatz 22, Mistelbach.
- **HOFER:** Filiale in der Oberhoferstraße 150, Mistelbach.
- **LIDL:** Filiale in der Mitschastraße 35/a, Mistelbach

## ? Öffentlicher Verkehr

### Busverbindungen:

- **Linie 588:** Verbindet Mistelbach mit dem Laa/Thaya und weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 524:** Bedient die Strecke zwischen Gänserndorf Süd Waldweg und der Volksschule Gänserndorf Süd.

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

### **Bahnverbindungen:**

Der Bahnhof Mistelbach bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Dieser ist in ca. 20 Minuten fußläufig erreichbar. Am Bahnhof Mistelbach stehen verschiedene Parkmöglichkeiten zur Verfügung, die primär auf Pendler und Kurzzeitparker ausgerichtet sind.

### **? Auto-Anbindung:**

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 30 Minuten erreichbar.
- Anschluss über die **B46 (Staatzer Straße)** zur **A5** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

### **? Besonderheiten & Freizeit**

Mistelbach, oft als die „Kulturhauptstadt des Weinviertels“ bezeichnet, verbindet moderne Kunst mit tief verwurzelter Geschichte und bietet vielfältige Freizeitangebote in der sanften Hügellandschaft Niederösterreichs. Das Freibad ist eines der größten Erlebnisbäder des Weinviertels, ideal für Familien an heißen Sommertagen.

### **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap