

# EXKLUSIVER ERSTBEZUG in MISTELBACH - in TOP LAGE!



Wohnbereich: KI generierte Einrichtung

**Objektnummer: 25891**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	52,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	261.100,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,84 €
<b>USt.:</b>	8,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16











**TOP8**  
**52,66m<sup>2</sup>**  
 1. OBERGESCHOSS

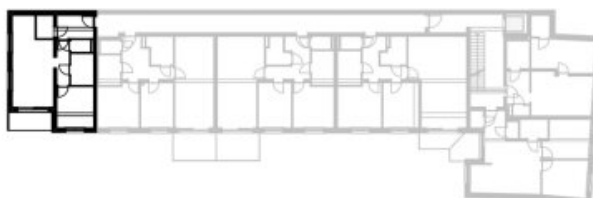


**TOP8**

Wo/Ko/Ess	22,97m <sup>2</sup>	Gang	3,95m <sup>2</sup>
Zi	10,41m <sup>2</sup>	Ar	2,74m <sup>2</sup>
Gang	5,83m <sup>2</sup>	Wc	1,73m <sup>2</sup>
Bad	5,03m <sup>2</sup>		

**Wohnnutzfläche= 52,66m<sup>2</sup>**

Loggia 5,55m<sup>2</sup>  
**5,55m<sup>2</sup>**



1. OBERGESCHOSS



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!**

**Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.**

**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