

## **Koffer packen & einziehen – Gemütliches Einfamilienhaus in Mistelbach!!**



Küche - Richtung Eingang

**Objektnummer: 6547/4324**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2130 Mistelbach
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 285,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,97
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>USt.:</b>	11,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Pisa**

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

















## Objektbeschreibung

### **Koffer packen & einziehen – Gemütliches Einfamilienhaus in Mistelbach**

#### **Die Kurzinformation für eilige Leser:**

- Einfamilienhaus in Mistelbach
- Wohnnutzfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 194 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1984, Fertigstellung 1988
- Vorraum, Küche, Bad, WC, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer
- Teilrenoviert 2023
- Beheizung mittels Gaskonvektoren und Stromheizung
- Nebengebäude, Terrasse/Grillplatz und Dachterrasse
- Video im Anhang - wird nachgereicht!

#### **Die ausführliche Beschreibung:**

Zum Verkauf gelangt dieses gemütliche Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Mistelbach. Mit rund 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bietet die Immobilie eine praktische Raumaufteilung mit

Vorraum, Küche, Badezimmer, separatem WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Kinderzimmer.

Das Haus wurde zwischen 1984 und 1988 errichtet und im Jahr 2023 teilweise renoviert. Für angenehmen Wohnkomfort sorgen Gaskonvektoren, ergänzende Radiatoren sowie teilweise vorhandene Außenjalousien.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Nebengebäude, einen gemütlichen Terrassen- und Grillbereich sowie eine zusätzliche Dachterrasse, die über eine Außentreppe erreichbar ist.

Dank der ruhigen Lage und der ausgezeichneten Infrastruktur von Mistelbach befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.

## **Beheizung und Warmwasseraufbereitung**

Die Beheizung erfolgt mittels Gaskonvektoren sowie ergänzend über eine Stromheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler.

## **Verkehrsanbindung**

- Bus- und Bahnverbindungen in unmittelbarer Nähe
- Direkte Anbindung Richtung Wien
- Wien in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar

## **Infrastruktur**

Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Heurige, Supermärkte sowie zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung.

## **Lage & Umfeld**

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage von Mistelbach und bietet die ideale Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit von Wien.

## **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.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap