

## 64 m2 EG Wohnung mit ca. 58 m2 Garten-Terrasse, plus Carport



**Objektnummer: 960/75263**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2130 Mistelbach                  |
| Baujahr:                      | 2008                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Wohnfläche:                   | 64,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 35,50 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 9,50 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,40                         |
| Kaufpreis:                    | 312.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 220,00 €                         |
| Sonstige Kosten:              | 114,00 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

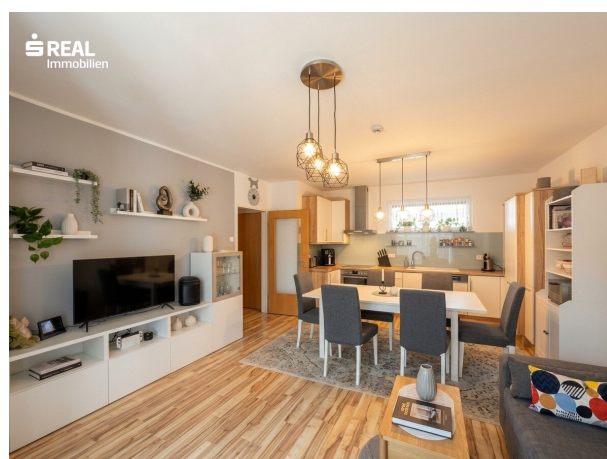
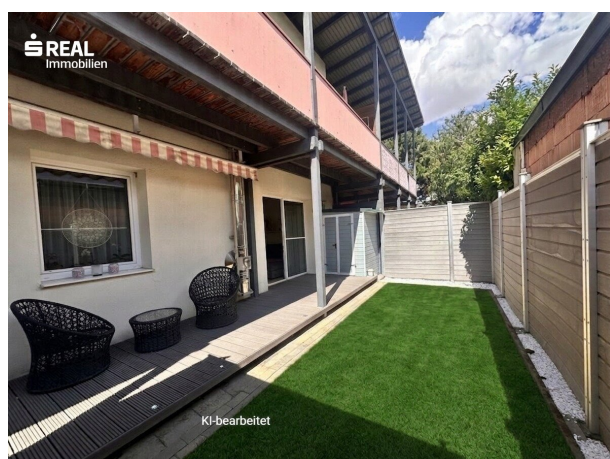
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

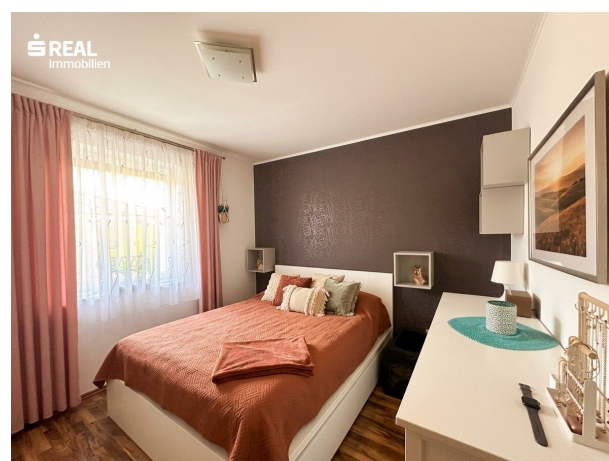
## Ihr Ansprechpartner

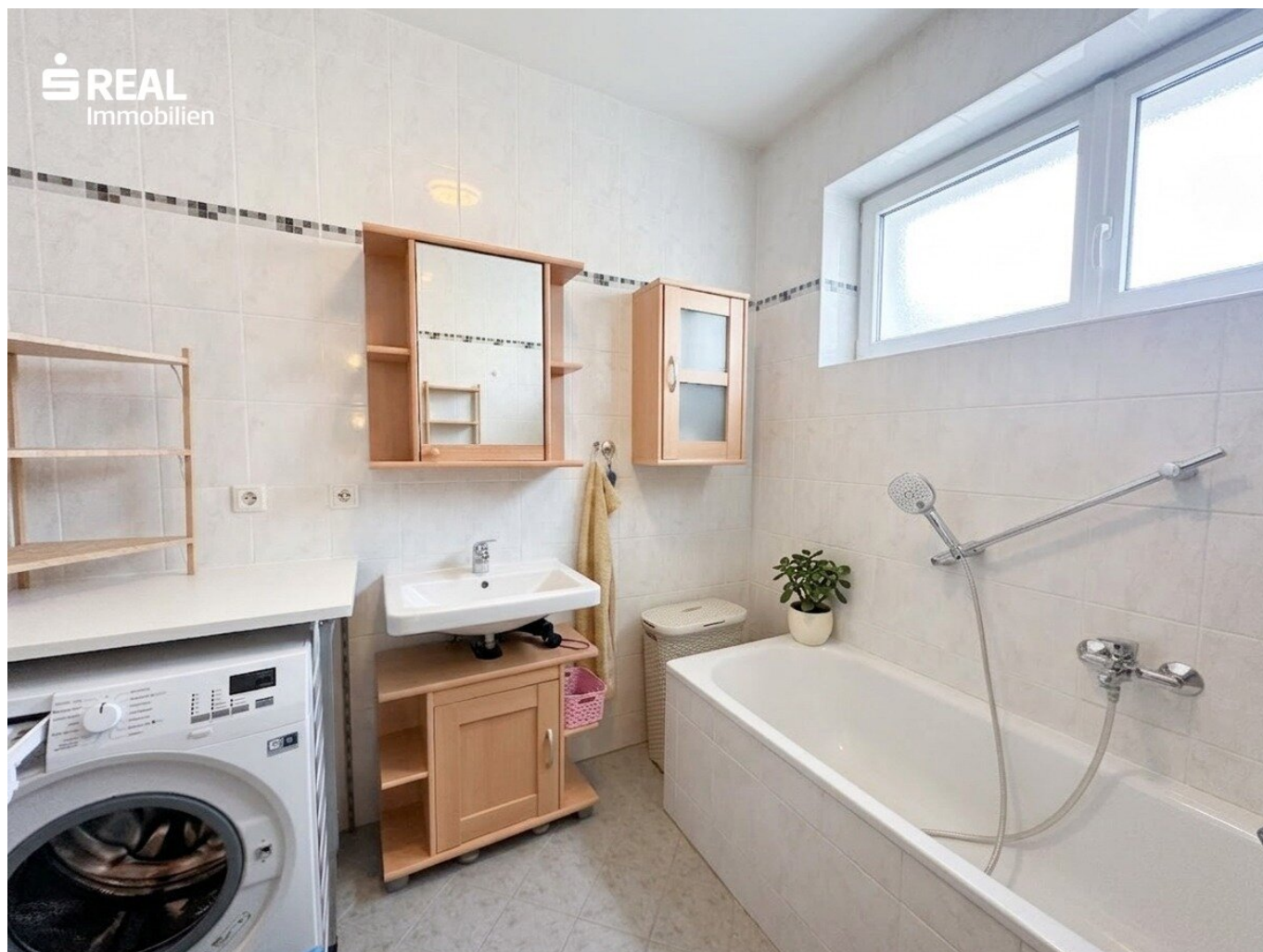


**Olivia Rothauer**

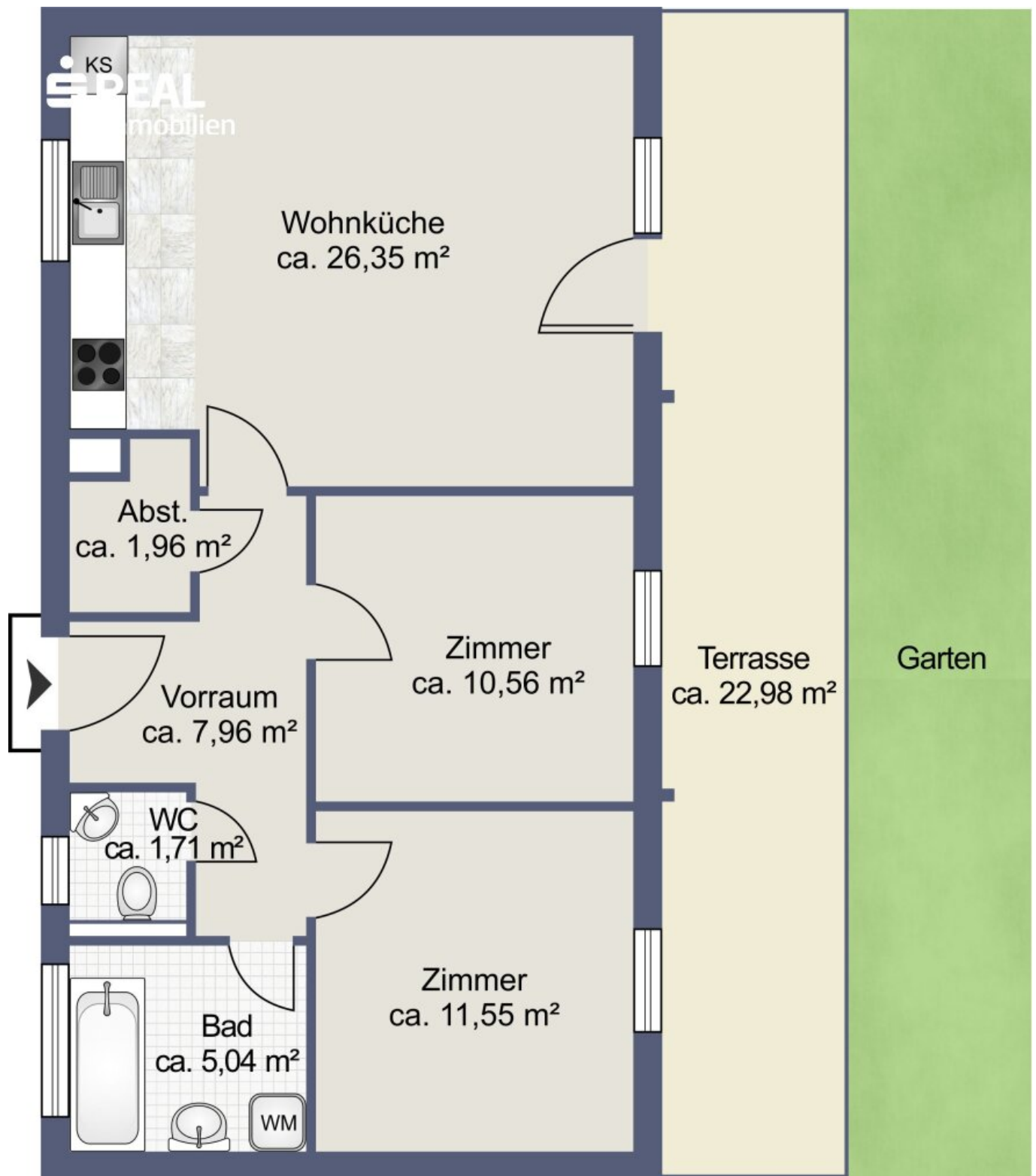
s REAL Wien - Zentrale



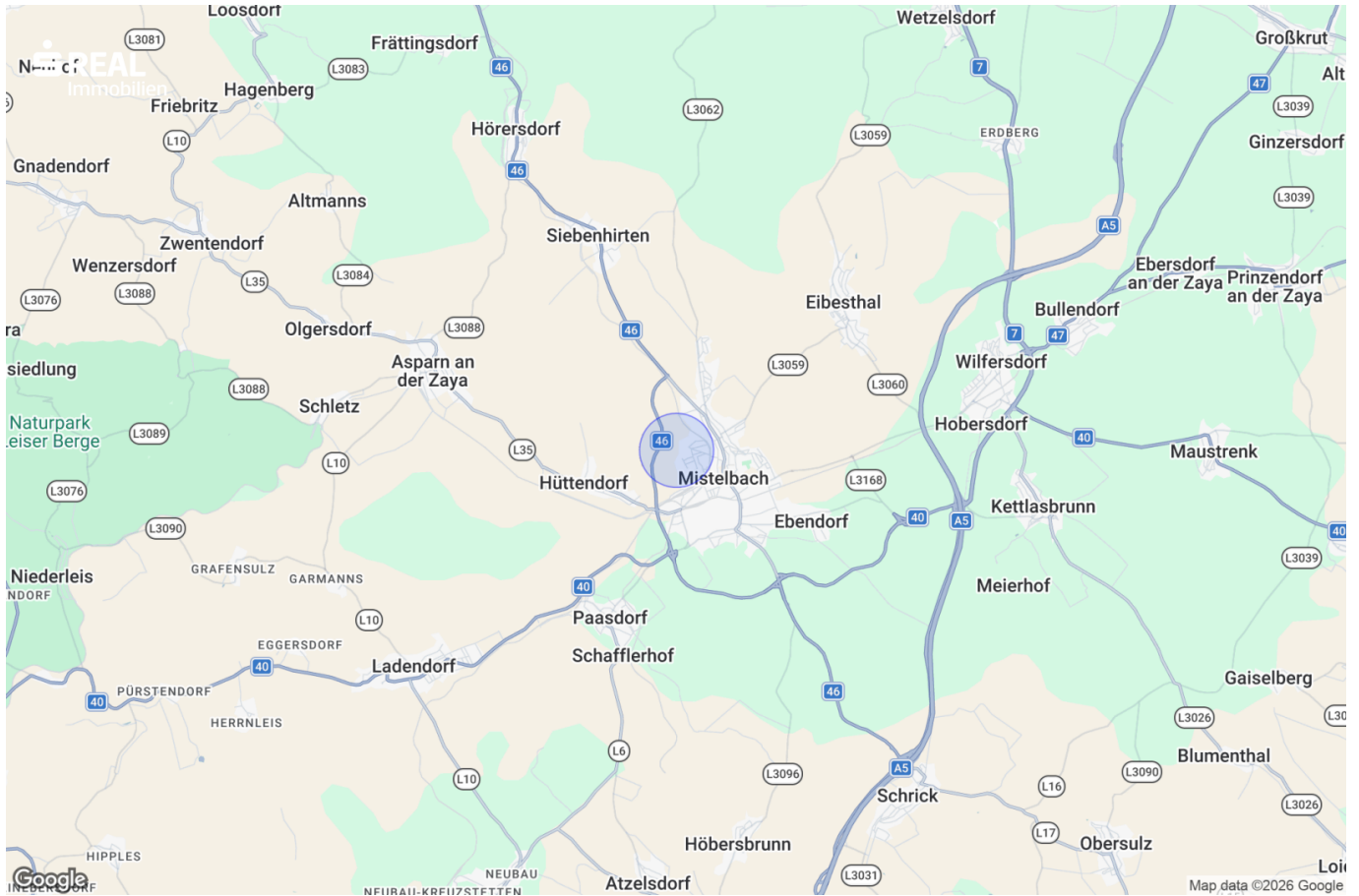








Skizze Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mistelbach, Niederösterreich!

Diese 2008 errichtete 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen barrierefreien Zugang, sie bietet auf großzügigen 64 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung, die keine Wünsche offenlässt.

Für den Kaufpreis von 312.000,00 € erhalten Sie ein echtes Schmuckstück, das sofort bezugsfertig ist und unkompliziert und schnell übergeben werden kann, ideal für Paare, Singles oder kleine Familien die gerne Sicher und ruhig wohnen möchten.

Die helle und offene Wohnküche ist mit hochwertigem Laminat ausgestattet und lädt zum Verweilen ein. Die integrierte top ausgestattete Einbauküche bietet Ihnen alles, was Sie zum Kochen und Genießen brauchen, der Abstellraum bringt zusätzlichen Platz für Vorräte und Staubsauger.

Das Badezimmer überzeugt mit einem Fenster für viel Tageslicht, einer Badewanne und einem Waschbecken, modernen Fliesen, und ein Anschluss für eine Waschmaschine.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der eigene Garten mit Terrasse mit ca. 58 m<sup>2</sup> – hier können Sie sonnige Stunden im Freien verbringen und die Ruhe genießen.

Ein Geräteschuppen sorgt dafür dass sie auch im Winter Geräte und Maschinen gut verstauen können, und der Garten immer hübsch aufgeräumt ist!

Für Ihr Fahrzeug steht ein Carport-Stellplatz bereit, der Ihr Auto schützt und Ihnen zusätzlichen Komfort bietet.

Eine Alarmanlage sowie eine Sicherheitskamera sorgen für ein beruhigendes Wohngefühl.

Die Lage in Mistelbach ist ideal: Eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine stressfreie Mobilität. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei – alles bequem erreichbar und erleichtert Ihren Alltag enorm.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, Komfort und Sicherheit in einer attraktiven Umgebung. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich dieses exklusive Angebot – Ihr neues Zuhause in Mistelbach wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.