

**NEUER PREIS !! Einfamilienhaus, 2 Schuppen,
Ausbaupotential? Was für ein Objekt!**



Straßenfront

Objektnummer: 6547/4421

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2130 Mistelbach
Nutzfläche:	137,78 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

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.











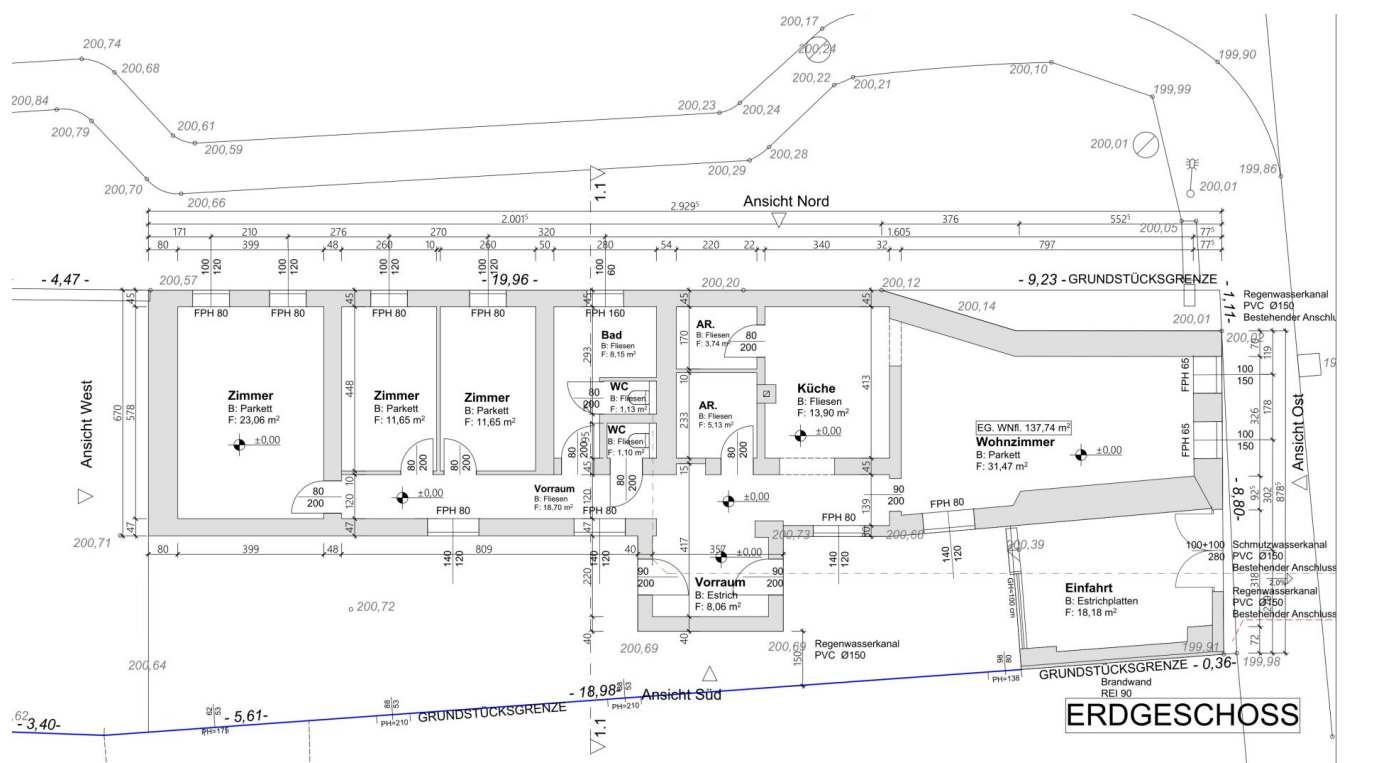


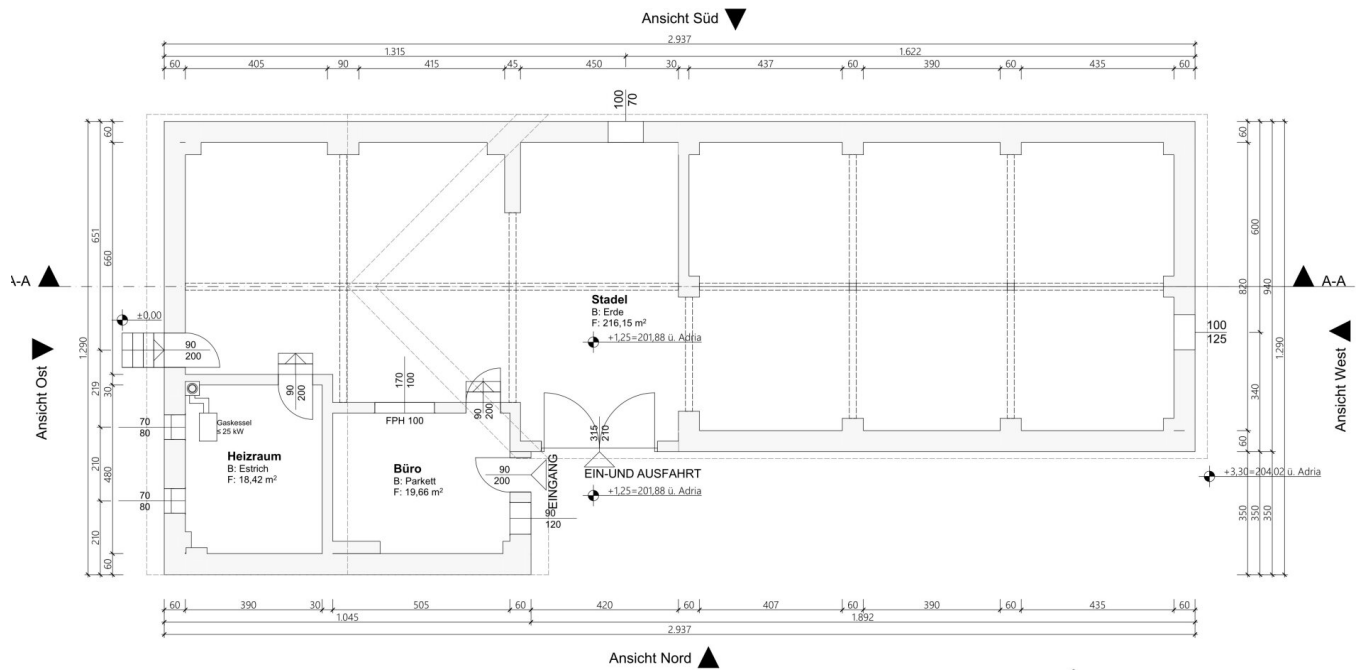












Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit ca. 138 m² Wohnnutzfläche** auf einem **Eckgrundstück (ca. 949 m²)**
- **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 m² 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 m²**
- 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 m² vorne**
- ca. **325 m² 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 Gemeindекosten (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.
- **Landeskrinikum 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

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.

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.

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