NEUER PREIS !! Kleines Haus, großer Grund - Absolute Ruhelage!



Vorgartenansicht

Objektnummer: 6547/4448

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2130 Mistelbach
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	78,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	299.900,00 €
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








































STIHL




BONITA
PREMIUM BANANAS
PREMIUM PACK
BANANAS
OBI
basic



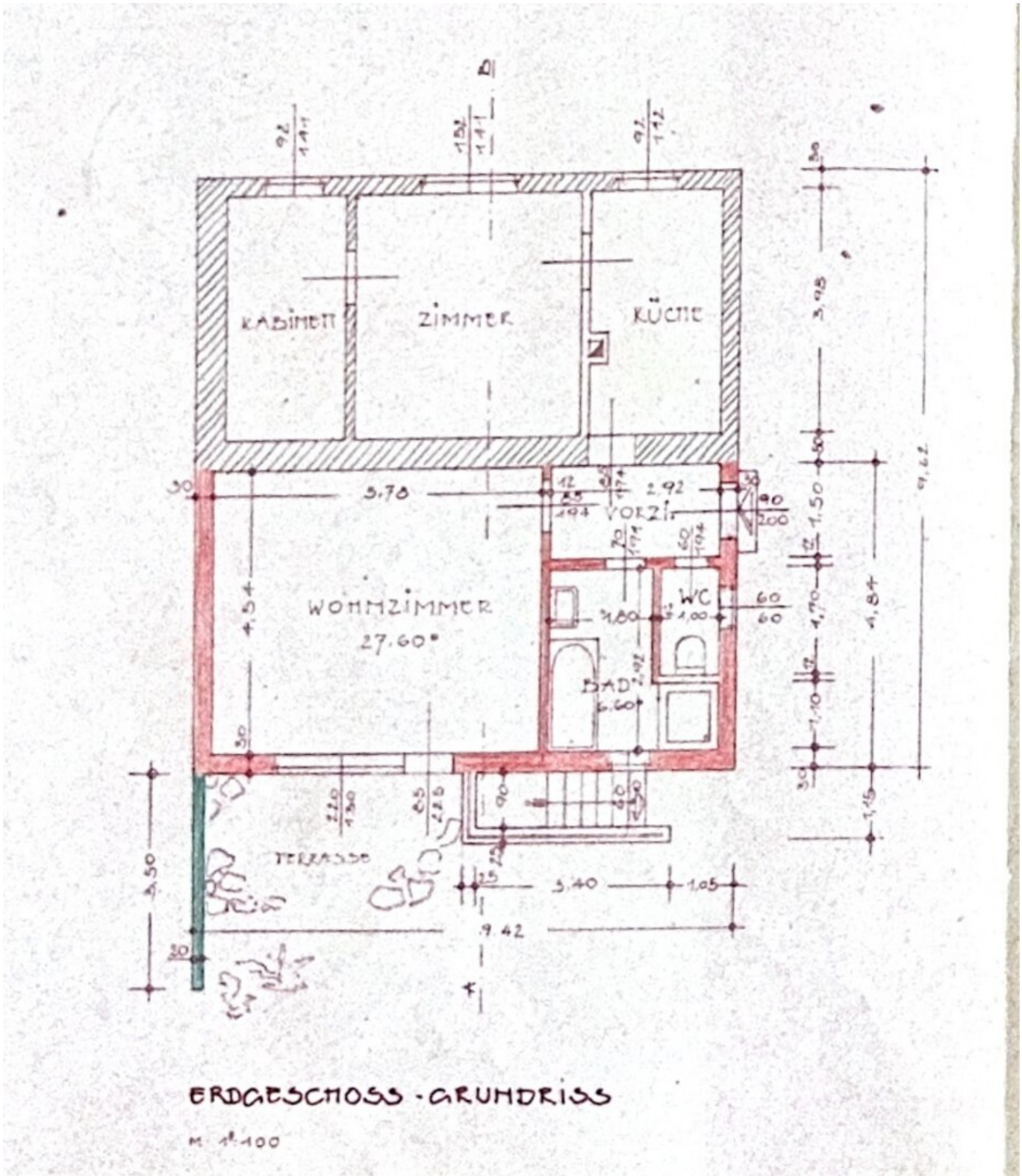






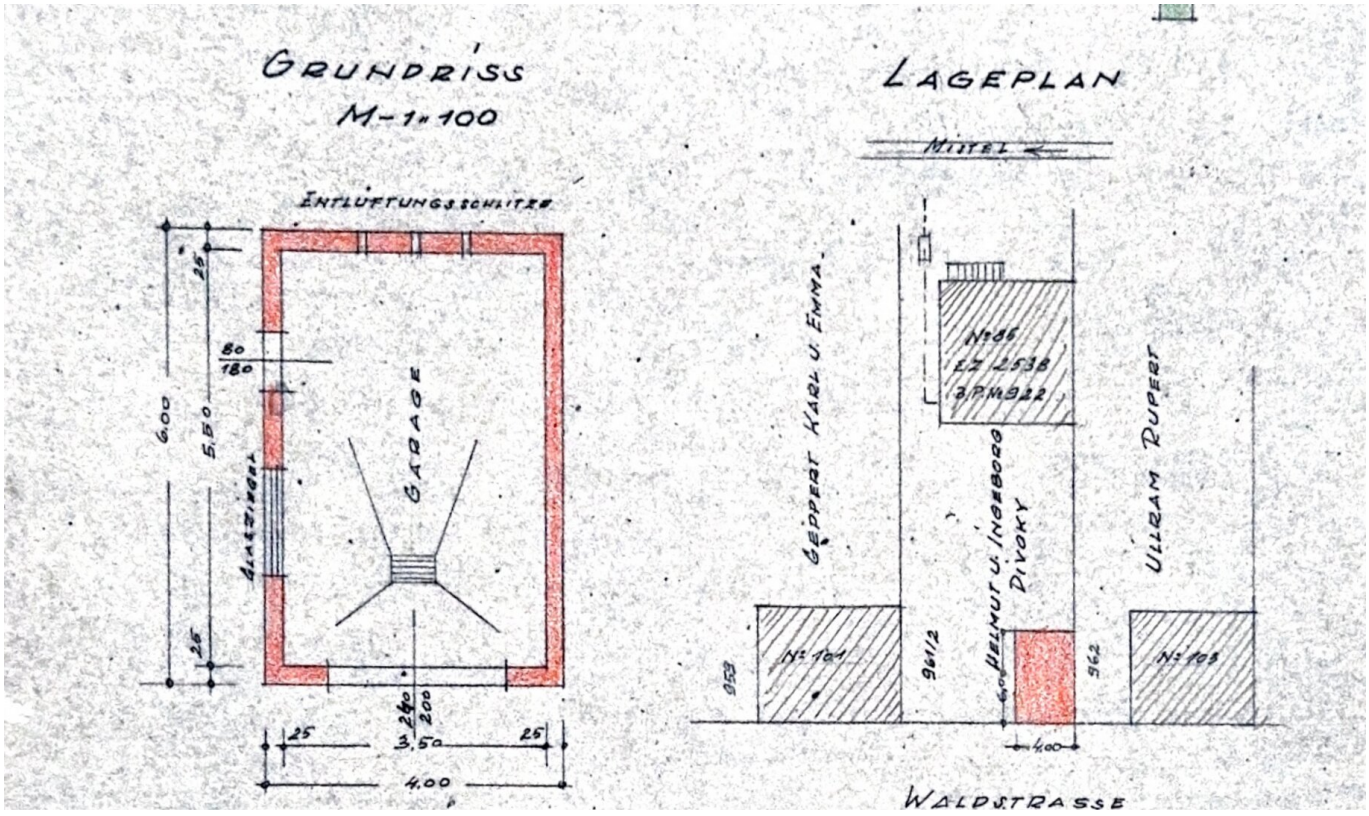


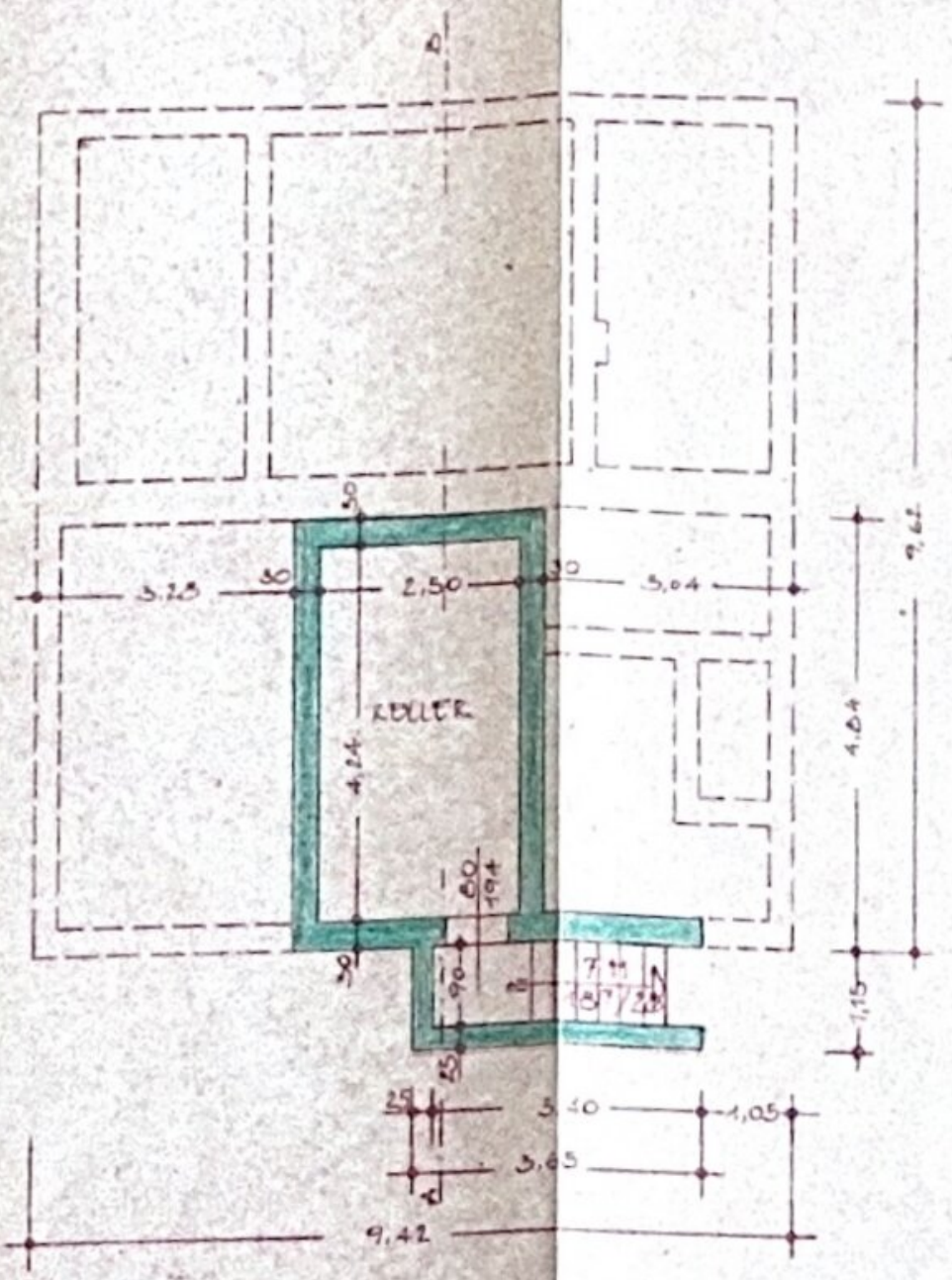




ERDGESCHOSS - GRUNDRISS

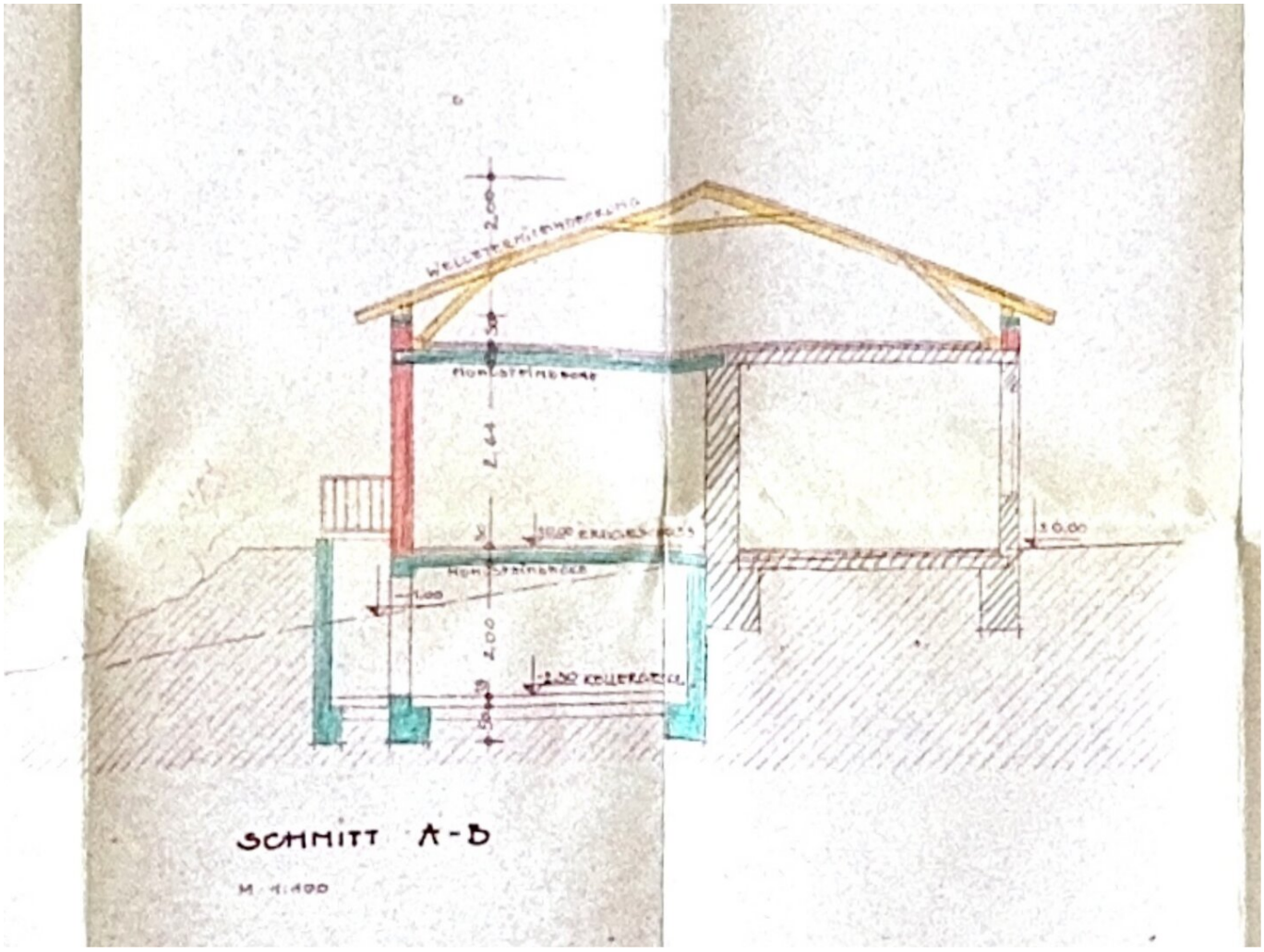
M. 1:100


GRUNDRISS
M-1=100
ENTLÜFTUNGSSCHLITZE
GARAGE
EINFAHRT
6.00
5.50
25
80
180
25
25
3.50
25
4.00
LAGEPLAN
NORD
GEPPERT KARL U. EMMA
HELMUT U. INGEBORG DIVOKY
ULLRAM RUPERT
Nº 166
EZ 2538
3 PM 922
Nº 164
Nº 108
961/2
959
962
6.00
4.00
WALDSTRASSE



KELLERGRUNDRISS

M 1:100



SCHNITT A-B

M 1:100

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit ca. 78 m² Wohnnutzfläche**
- **Grundstück mit ca. 888 m²**
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang
- Separate Küche
- **2 Schlafzimmer**
- Badezimmer sowie separates WC
- Ruhige Grünlage am Ortsrand von Mistelbach
- In den vergangenen Jahren umfassend modernisiert
- Einfahrt mit PKW-Stellplätzen sowie Garage vorhanden
- Zusätzlicher Unterstand mit Stehgrube – ideal für Hobbyhandwerker
- Beheizung mittels **Wärmepumpe und Fußbodenheizung**
- Video zur Immobilie verfügbar

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Die ursprüngliche Liegenschaft wurde im Jahr **1968 erweitert**. Unterlagen zum ursprünglichen Baujahr liegen nicht mehr vor. In den vergangenen Jahren wurde das Wohnhaus jedoch umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand.

Die Immobilie befindet sich am Ortsrand von Mistelbach und verbindet eine angenehme Wohnlage mit einem schönen Grünblick.

Bereits die Zufahrt bietet ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge. Zusätzlich steht eine Garage zur Verfügung. Direkt daneben befindet sich ein überdachter Bereich mit integrierter Stehgrube – eine praktische Ergänzung für Hobbyhandwerker oder Bastler.

Ein liebevoll angelegter Vorgarten führt zum zentralen Hauseingang. Von hier aus gelangt man linkerhand in das Badezimmer sowie das separate WC, während sich rechterhand die Küche befindet.

Das Herzstück des Hauses bildet der **großzügige Wohn- und Essbereich**, der durch seine offene Gestaltung eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus sind beide Schlafzimmer erreichbar. Gleichzeitig bietet der Wohnbereich einen direkten Zugang zur Terrasse und verbindet den Innenbereich harmonisch mit dem Garten.

Über wenige Stufen gelangt man in den hinteren Gartenbereich. Dieser grenzt an einen kleinen Bachlauf und eröffnet einen schönen Blick ins Grüne. Derzeit reicht die Aussicht bis zu den angrenzenden Feldern und sorgt für ein besonders naturnahes Wohngefühl.

In einem kleinen Kellerraum befindet sich die Technik des Hauses.

Flächenwidmung & Bebauung

Für die Liegenschaft gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

- **Widmung:** Bauland Wohngebiet (3 Wohneinheiten)

- **Bauweise:** Geschlossene Bauweise
- **Bauklasse:** I und II
- **Bebauungsdichte:** 40 %

Technik & Betriebskosten

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine **moderne Wärmepumpe** in Kombination mit einer **Fußbodenheizung**, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Ein vorhandener Kaminzug bietet zusätzlich die Möglichkeit, einen Kamin- oder Festbrennstoffofen nachzurüsten.

Die laufenden Gemeindekosten (Grundsteuer, Wasser, Müll und Bereitstellung) belaufen sich auf rund **€ 193 pro Quartal**.

Laufende Stromkosten belaufen sich auf rund 185€ im Monat.

Das Haus ist nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen, Senkgrube vorhanden.

? 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.

- **Landesklinikum 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 535**: Verbindet Mistelbach mit Gänserndorf und weiteren Haltestellen in der Umgebung.

- **Linie 560**: Bedient die Strecke zwischen Mistelbach - Poysdorf und Bernhardsthal.

- **Linie 561**: Fährt die Strecke Mistelbach - Großkrut - Hohenau/March - Rabensburg.

- **Linie 562**: Verbindet Mistelbauch mit Hohenau/March und weiteren Haltestellen in der Umgebung.

- **Linie 564**: Ist auf der Strecke Mistelbach - Zistersdorf - Dürnkrut - Drösing unterwegs.

- **Linie 572**: Bedient die Strecke zwischen Mistelbach - Ladendorf und Ernstbrunn

- **Linie 589**: Verkehrt zwischen Mistelbach - Asparn an der Zaya und Stronsdorf.

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. 30 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 <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.000m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap