

+43 (0) 2572 34395
Kostenlos anrufen & beraten lassen
www.satzer-immobilien.at

Satzer Immobilitentreuhand e.U.
MMag. Markus Satzer, MSc,
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
+43 (0) 2572 34395
markus@satzer-immobilien.at

Exposé von Satzer Immobilitentreuhand e.U.

Kompaktes Haus mit großem Garten **Nähe Landesklinikum Mistelbach**

Liechtensteinstrasse 21, 2130 Mistelbach

Nähe Zentrum
und
Krankenhaus



Objektdaten

Objektyp	Altbau
Wohnfläche	rund 65 m ²
Zimmer	2
Lage	Zentrum
Grund	1.323m ²
Kaufpreis	€ 249.000

Energie

Baujahr	unbekannt
Energieträger (Hauptquelle)	wählbar
Gültigkeit Energieausweis	---
Raumheizung und Warmwasser	Raumheizung: nicht vorhanden Warmwasser (Bad): E-Boiler
Heizwärmebedarf(HBW _{SK})	---
Gesamtenergieeffizienz-Faktor f _{GEE}	---

Das Haus ist sofort verfügbar.

Es fällt für Sie eine Maklerprovision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt des Kaufpreises an. Der vermittelnde Makler ist als Doppelmakler tätig.

Highlights des Wohnbereichs:

- Zwei große Zimmer (jeweils rd. 18m²)
- 2,9 m Raumhöhe
- neues, großes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- südwestliche Ausrichtung der Zimmer

Highlights der sonstigen Einrichtungen:

- nicht einsehbarer, großer Garten
- gemauertes Nebengebäude (Lagerraum) rd. 6m² im Garten
- Kellerröhre für die Lagerung von Wein und Gemüse

Erdgeschoss: rd. 64 m²

Rohdachboden

separates Nebengebäude/Lager und Keller im Garten

Böden: Laminat bzw. Feinsteinzeug in den Sanitärräumen/Gang historische Zementfliesen

Objektbeschreibung:

Wohnen im Charme eines sanierten Altbaus (Datum der Errichtung unbekannt). Sie betreten durch das neuwertige Tor mit integriertem Postkasten und Klingel den Garten des Hauses und gelangen über den vor kurzen überarbeiteten Zuweg zum Eingang des Hauses.

Über den Windfang betreten Sie den zentralen Gang/Vorraum mit eleganten historischen Zementfliesen. Die Küche mit Fenster zum Hof=Terrasse verfügt über die notwendigen Anschlüsse für eine Spüle, einen E-Herd und Umluft und bietet Platz für einen Essplatz. Die direkt neben der Küche mit Fenster ausgestattete Speis sorgt für genügend Platz.

Das frisch sanierte Bad mit geschmackvollem Feinsteinzeug, bodengleicher Dusche und Glas-Trennwand sowie neuem Waschtisch, E-Boiler (80 Liter) für das Warmwasser und Waschmaschinenanschluss lädt ein zum Verweilen. Das separate, neu ausgestattete WC lässt eine unabhängige Nutzung zu. Die beiden südwestseitigen Zimmer (Raumhöhe 2,9 m!) mit rund 18m² bzw. 19m² sind mit frischem Laminat ausgestattet und ermöglichen auf Grund ihrer großen südwestseitigen Fenster und des quadratischen Grundrisses eine vielfältige Nutzung.

Der Dachboden des Hauses ist nicht ausgebaut, ein Ausbau ist auf Basis der gegebenen Dachhöhen jedenfalls eine Überlegung wert.

Der Garten der Liegenschaft ist durch den aktuellen Bewuchs nicht einsehbar und bietet Hobbygärtnern durch seine Größe von rd. 1.200 m² aktuell nicht bebauter Fläche viel Platz. Eine Kellerröhre und ein rd. 6m² gemauertes Nebengebäude bieten

Modernisierung

• neues Bad und WC	2021
• neue Böden	
• neuer Fassadenanstrich	
• Instandsetzung Gehwege	
<hr/>	
• neues Kaminrohr	2018
• neuer Estrich	
• neue Elektrik	
• neues Gartentor	
<hr/>	
Fenster Isolierglas 2-Scheiben	2003

Flächenaufteilung

Zimmer 1	18 m ²
Zimmer 2	19 m ²
Küche	9 m ²
Bad	6 m ²
WC	1 m ²
Gang	6 m ²
Abstellraum	2 m ²
Windfang	3 m ²
SUMME	64 m²

zusätzlich Stauraum.

Das Haus mit einer Bruttogeschossfläche von 89 m² bietet den Komfort eines modernen Einfamilienhauses auf rund 65 m² Wohnfläche. Die Fläche teilt sich auf, auf

- Zimmer 1 rund 18 m²
- Zimmer 2 rund 19 m²
- Küche rund 9 m²
- Bad rund 6 m²
- WC rund 1 m²
- Gang rund 6 m²
- Abstellraum rund 2 m²
- Windfang rund 3 m²

Laut Eigentümer wurden in letzter Zeit die Kamine für die Installation eines neuen Heizsystems ertüchtigt (ein Rohr eingezogen). Fenster: Kunststoff-Isolierglas 2-Scheiben Marke Internorm mit Innenjalousien

Die angegebenen Betriebskosten in Höhe von EUR 55 pro Monat beziehen sich nur auf die aktuelle Vorschreibungshöhe der Stadtgemeinde Mistelbach für Kanal, Wasser, Müll und Grundsteuer. Sie müssen jedenfalls mit weiteren Kosten wie Versicherung, Strom- und Heizkosten einkalkulieren.

Das Haus verfügt aktuell über aktive Anschlüsse an die öffentliche Versorgung von Wasser, Kanal und Strom.

Die Liegenschaft:

Die Liegenschaft ist insgesamt 1.323 m² groß. Die Fläche setzt sich zusammen aus:

- **rund 782 m² Bauland mit der Widmung Bauland Wohngebiet.** Es sind 40% bebaubar in geschlossener Bauweise in der Bauklasse I oder II. Effektiv bebaubar durch eine hintere Baufluchtlinie ist eine Tiefe von rd. 25 m und eine Breite an der Straßenfluchtlinie von rd. 11 m, im hinteren Bereich ist die Liegenschaft rund 21 m tief.
- **rund 541 m² Grüngürtel** (kein Bauland), nutzbar als Garten

Wichtig: das Haus verfügt aktuell über keine Heizung, diese kann noch frei gewählt werden:

- Infrarot-Panelle (Steckdosen sind unter den Fenstern hierfür vorgesehen)
- Gasheizung (Ein Anschluss ist an der Grundstücksgrenze vorhanden)
- Pelletsofen (Aufstellort in der Küche?)

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft liegt am Fuße des Kirchenberges, dem Naherholungsgebiet in Mistelbach.

In nur **5 Gehminuten Entfernung** erreichen Sie den Eingang des **Landesklinikums Mistelbach** mit einer Top Nahversorger-Infrastruktur: Bäckerei/Cafe, Bankfiliale, Trafik, Frisör.

In nur **10 Gehminuten erreichen Sie den Mistelbacher Hauptplatz** mit einem breiten Branchenmix, unter anderem:

- Supermarkt Penny, Obst/Gemüsegeschäften
- Apotheke
- mehreren Bankfilialen und Versicherungsniederlassungen
- Textil- und Schuhgeschäften
- Buchgeschäft, Spielwarengeschäft etc.

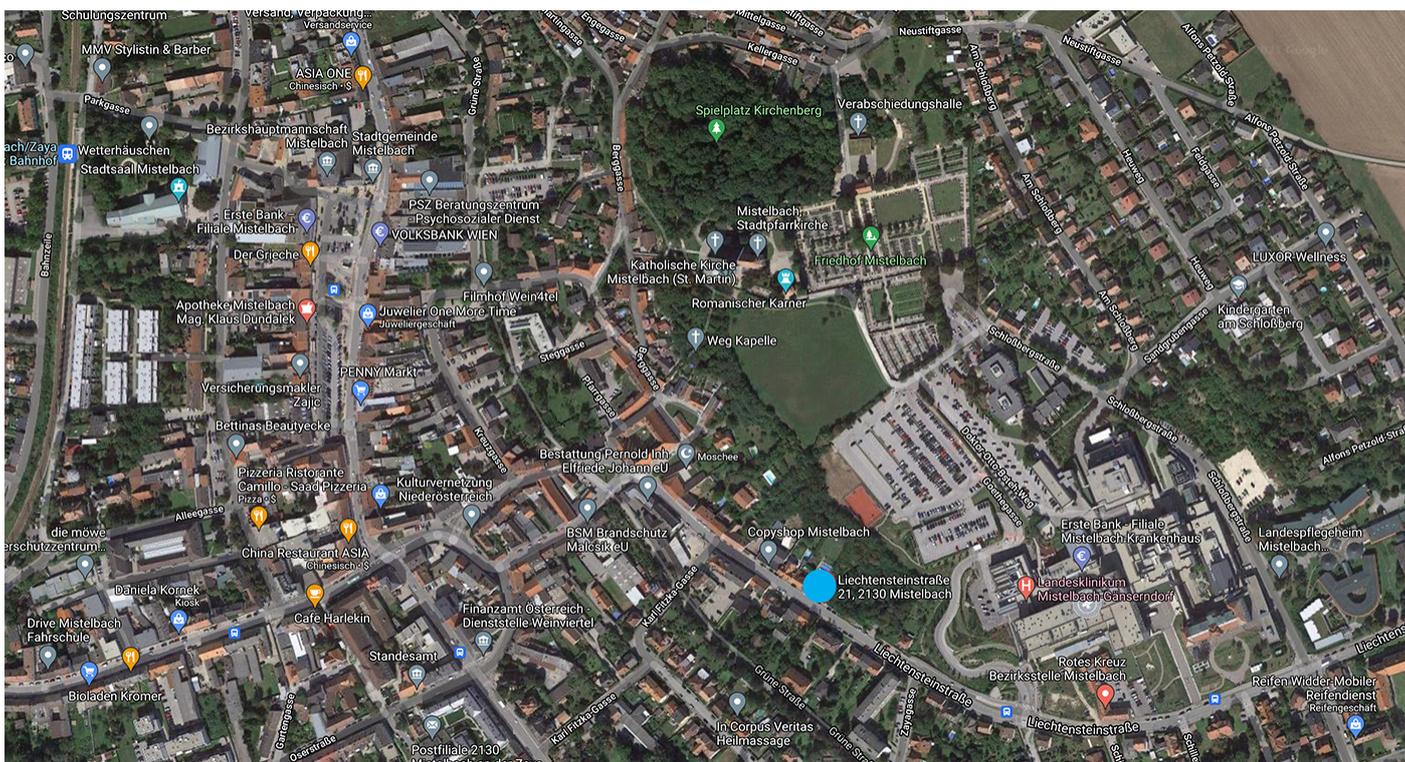
Weiters einkaufen können Sie an den wöchentlich stattfindenden Märkten bei Bauern und Händlern der Region. Weitere Supermärkte: Billa Plus und Lidl sind in Gehweite erreichbar.

In jeglicher Hinsicht, egal ob zum **Schwimmen im Weinlandbad, Tennis, Fußball oder Fitnesscenter** haben Sie kurze Wege **unter 10 Gehminuten**. Einen Kaffee oder ein Glaserl Wein mit Freunden genießen, kein Problem - die Lokale im und rund um das Zentrum sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad von Ihrem neuen Haus erreichbar. Volksschule, Kindergarten und Mittelschule, Polytechnische Schule sind in 10 Gehminuten erreichbar, weitere höhere Schulen (HAK, HBLA, Institut für Elementarpädagogik, BORG), HTL und zwei Berufsschulen sind in rd. 15 Gehminuten erreichbar.

Punkte öffentlichen Verkehr sind Sie optimal angebunden. In **15 Gehminuten** fährt

- der **nächste Zug (S2)** und bringt Sie in 36 Minuten zur U-Bahn U1 Wien Leopoldau oder in 56 Minuten nach Wien Mitte.
- der **nächste Bus** und bringt Sie vom modernen Busbahnhof Mistelbach Bahnhof in alle Himmelsrichtungen inklusive direkt nach St.Pölten (Wieselbus)

Mit dem Auto sind Sie in **8 Minuten auf der Autobahnanschlussstelle Mistelbach Süd/Schrick** und sind in **30 Autominuten bzw. 44 km an der Wiener Stadtgrenze**. Öffentliche Parkplätze sind der Umgebung genügend vorhanden.



Exposé

Liechtensteinstrasse 21, 2130 Mistelbach



Quellen: Land Niederösterreich, BEV

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:597 25 m

Exposé

Liechtensteinstrasse 21, 2130 Mistelbach

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder



Fassade des Hauses

Exposé

Liechtensteinstrasse 21, 2130 Mistelbach

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder



Windfang



Eingang

Exposé

Liechtensteinstrasse 21, 2130 Mistelbach

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder



Exposé

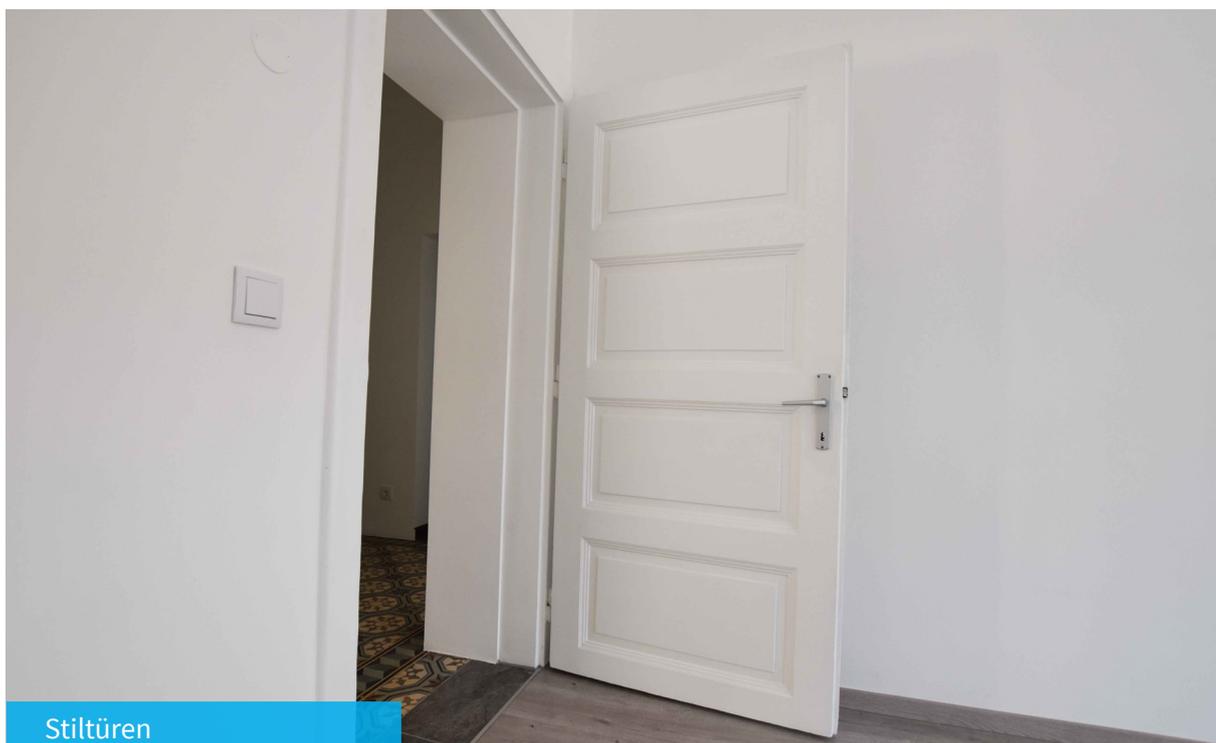
Liechtensteinstrasse 21, 2130 Mistelbach

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder



WC



Stiltüren

Exposé

Liechtensteinstrasse 21, 2130 Mistelbach

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder



Zimmer 1



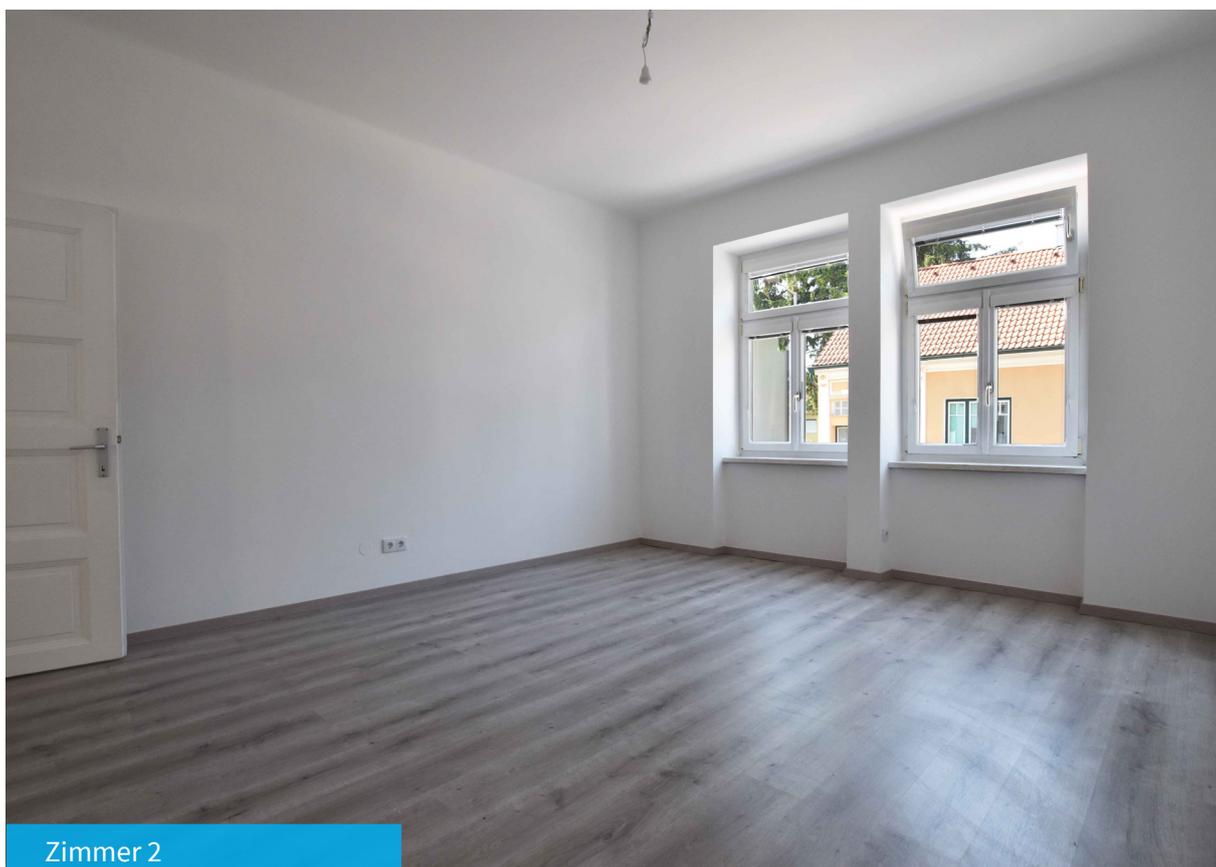
Zimmer 1

Exposé

Liechtensteinstrasse 21, 2130 Mistelbach

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder

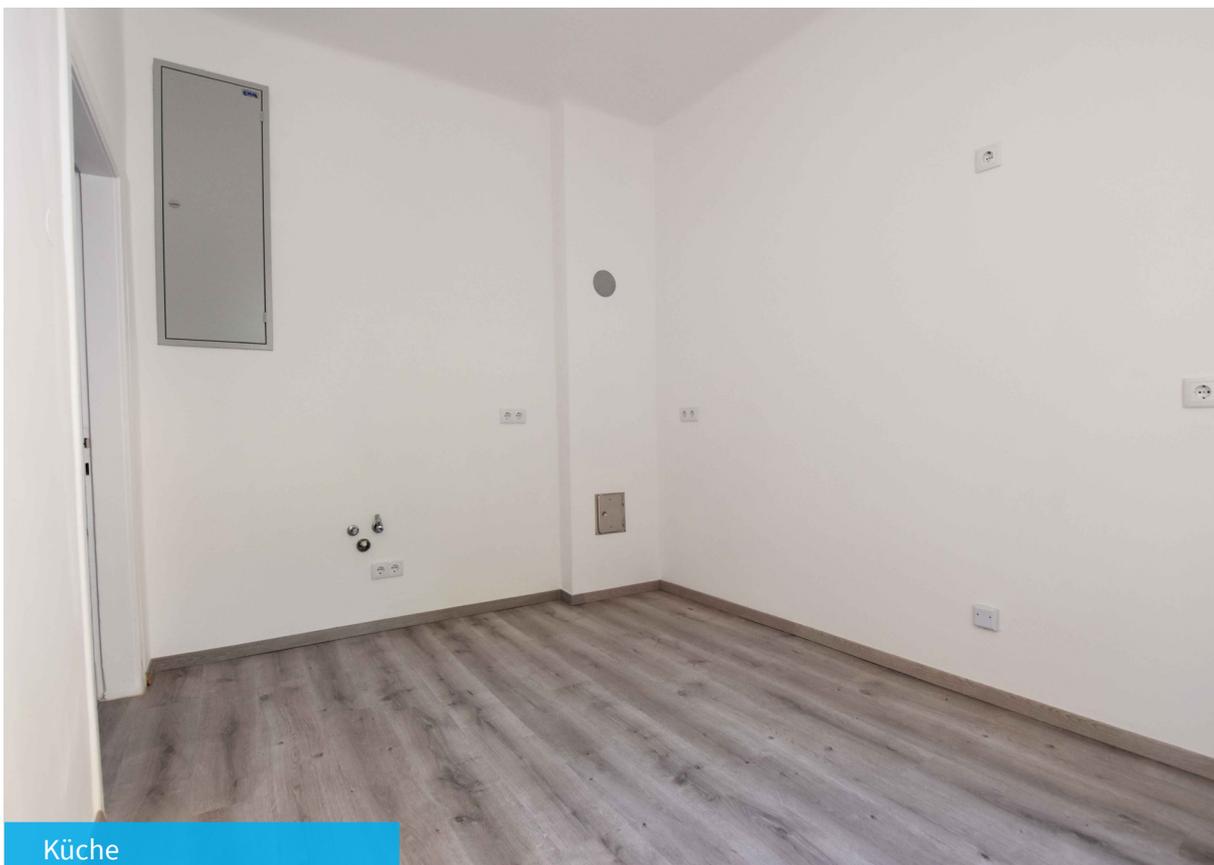


Exposé

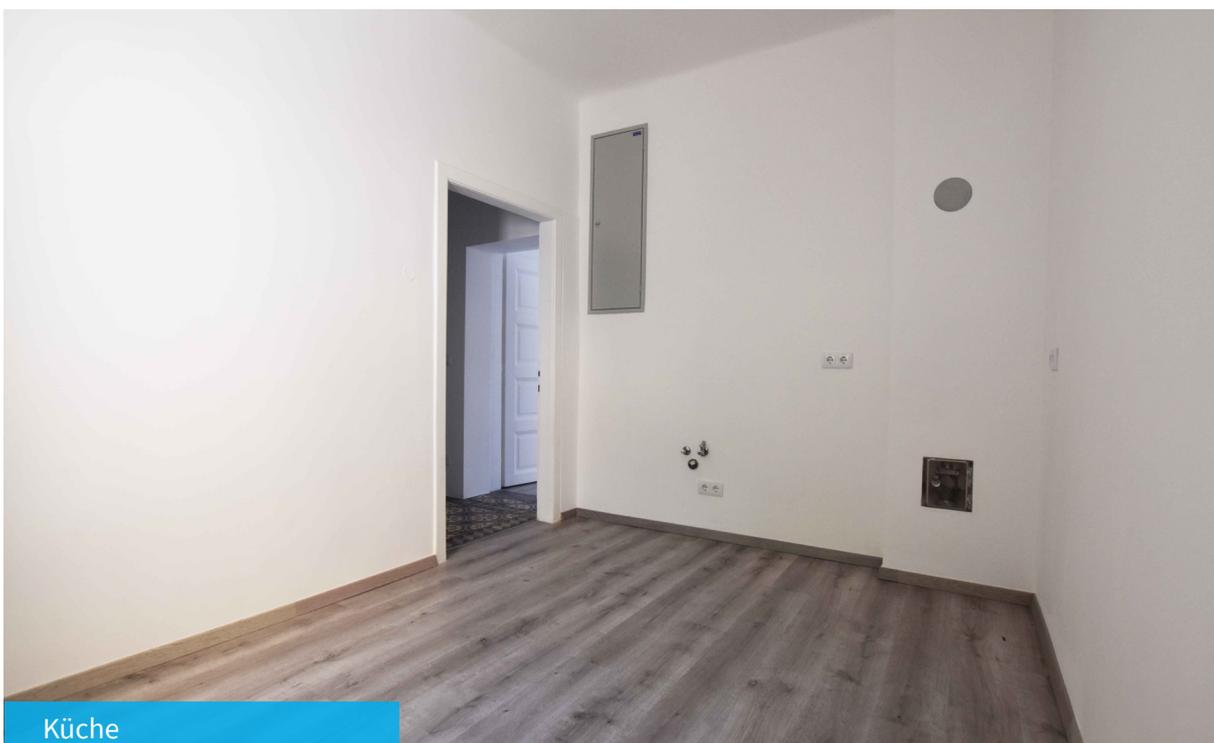
Liechtensteinstrasse 21, 2130 Mistelbach

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder

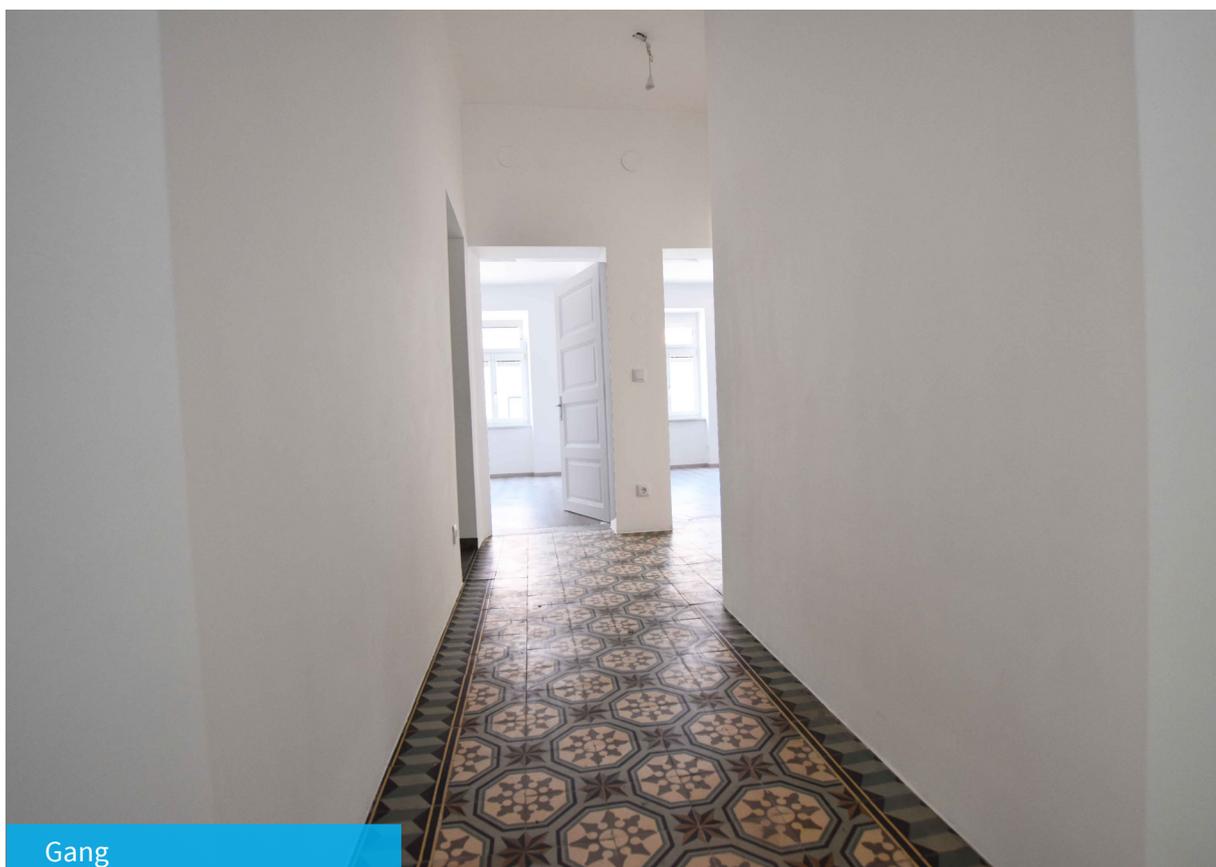


Küche

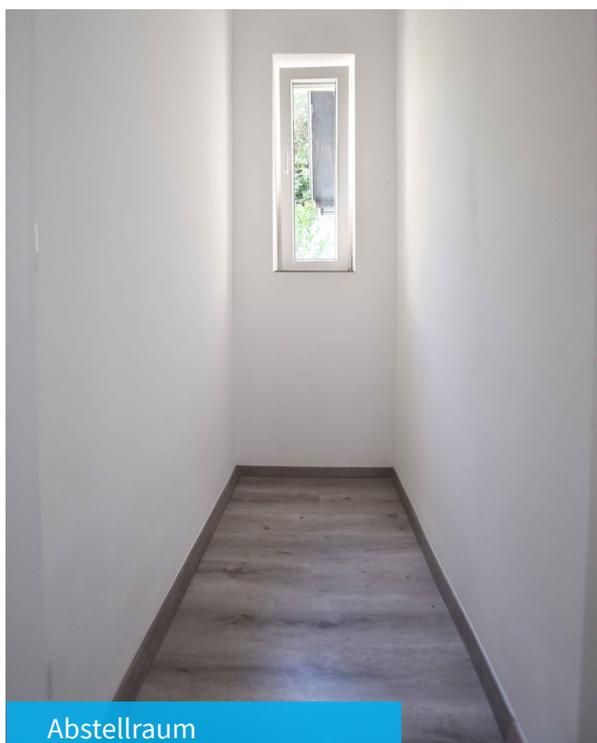


Küche

Objektbilder



Gang



Abstellraum



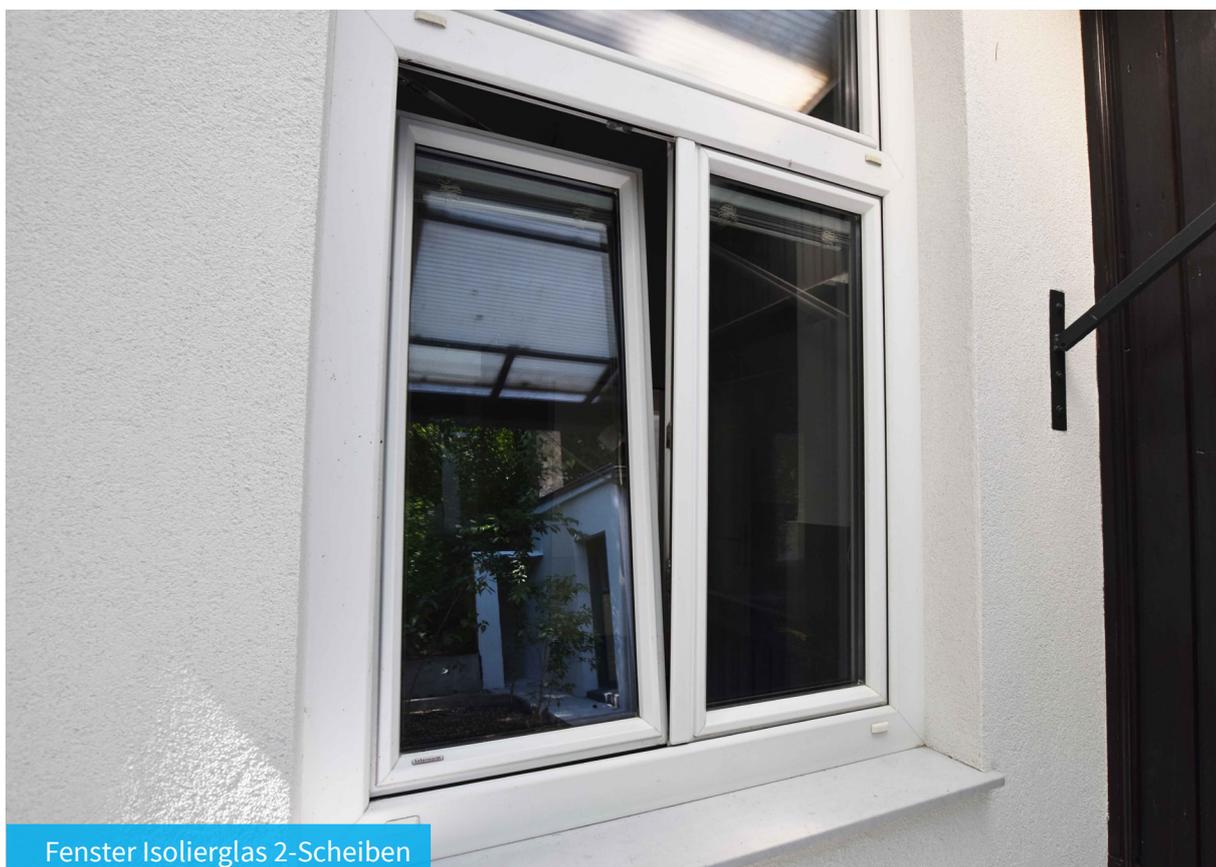
Stromzähler

Exposé

Liechtensteinstrasse 21, 2130 Mistelbach

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder



Fenster Isolierglas 2-Scheiben



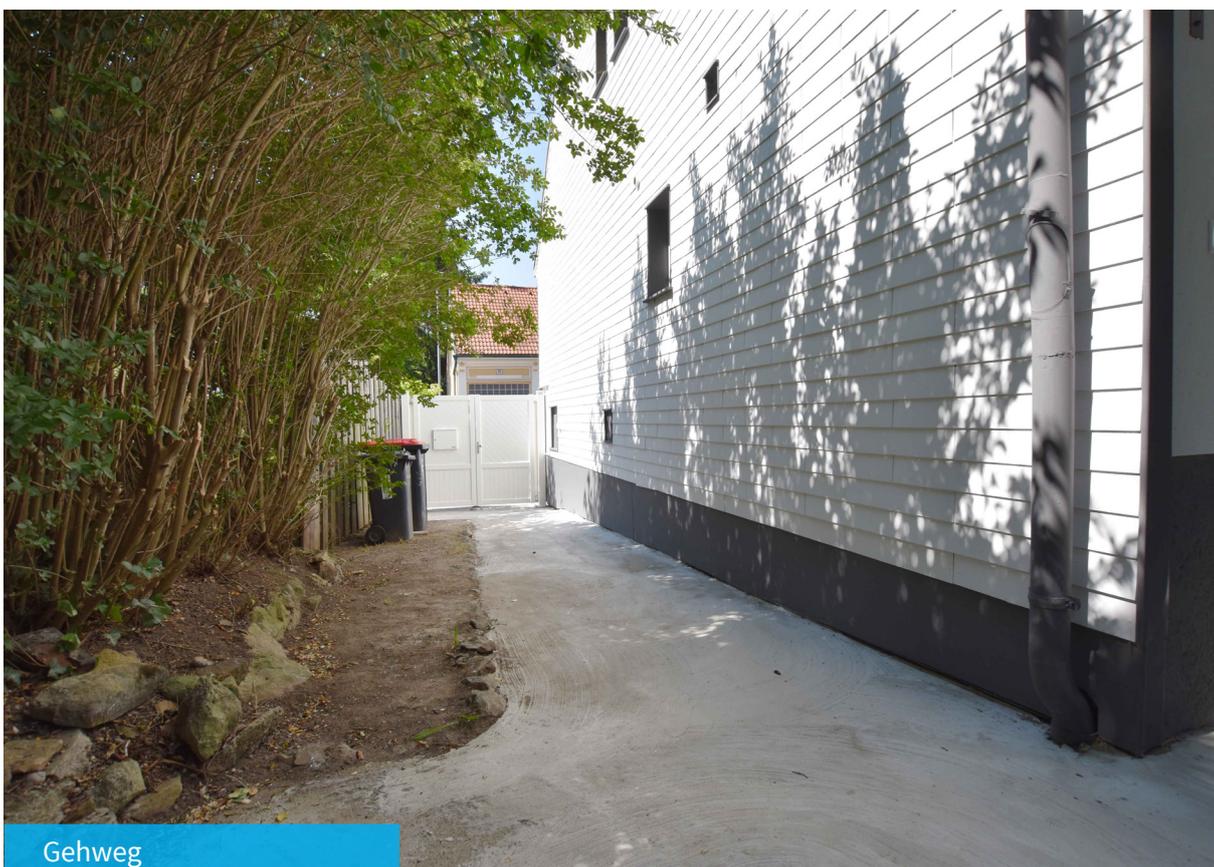
Gartentor

Exposé

Liechtensteinstrasse 21, 2130 Mistelbach

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder



Gehweg



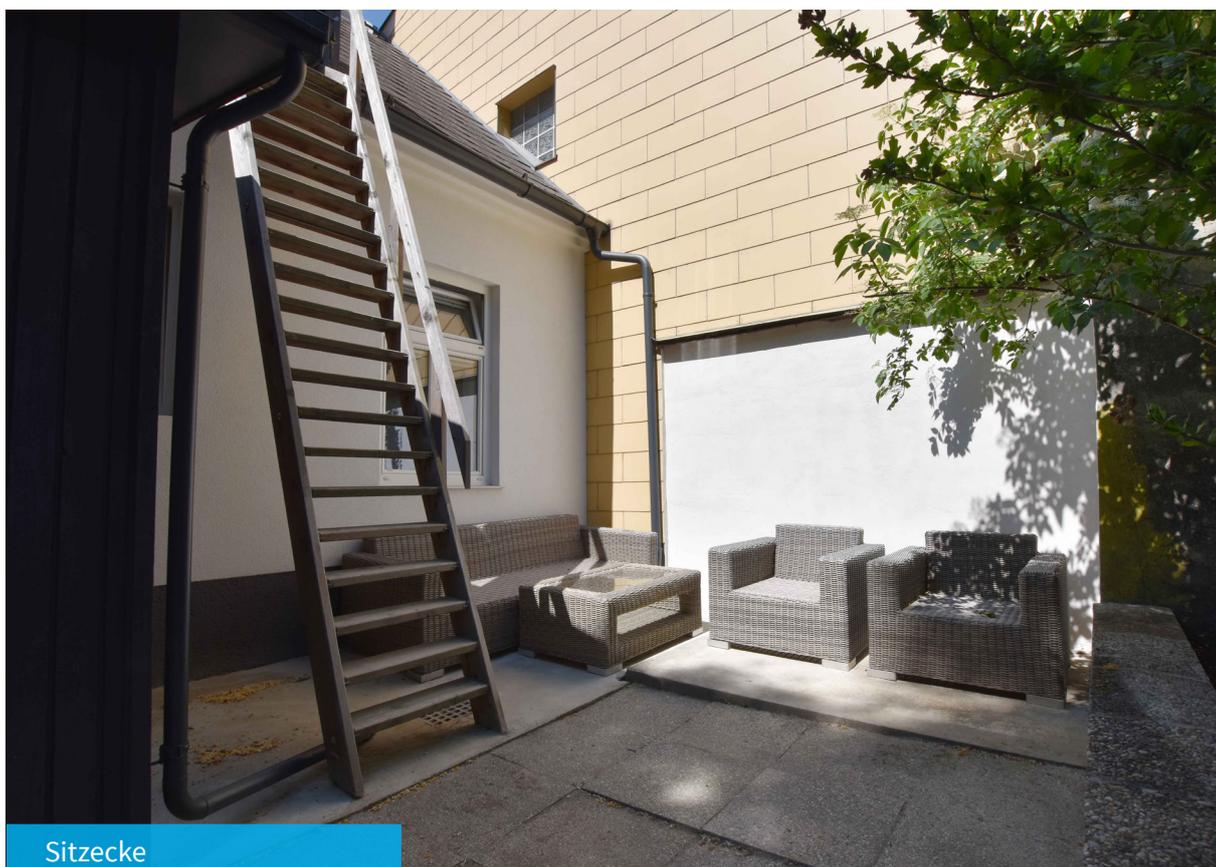
Nebengebäude

Exposé

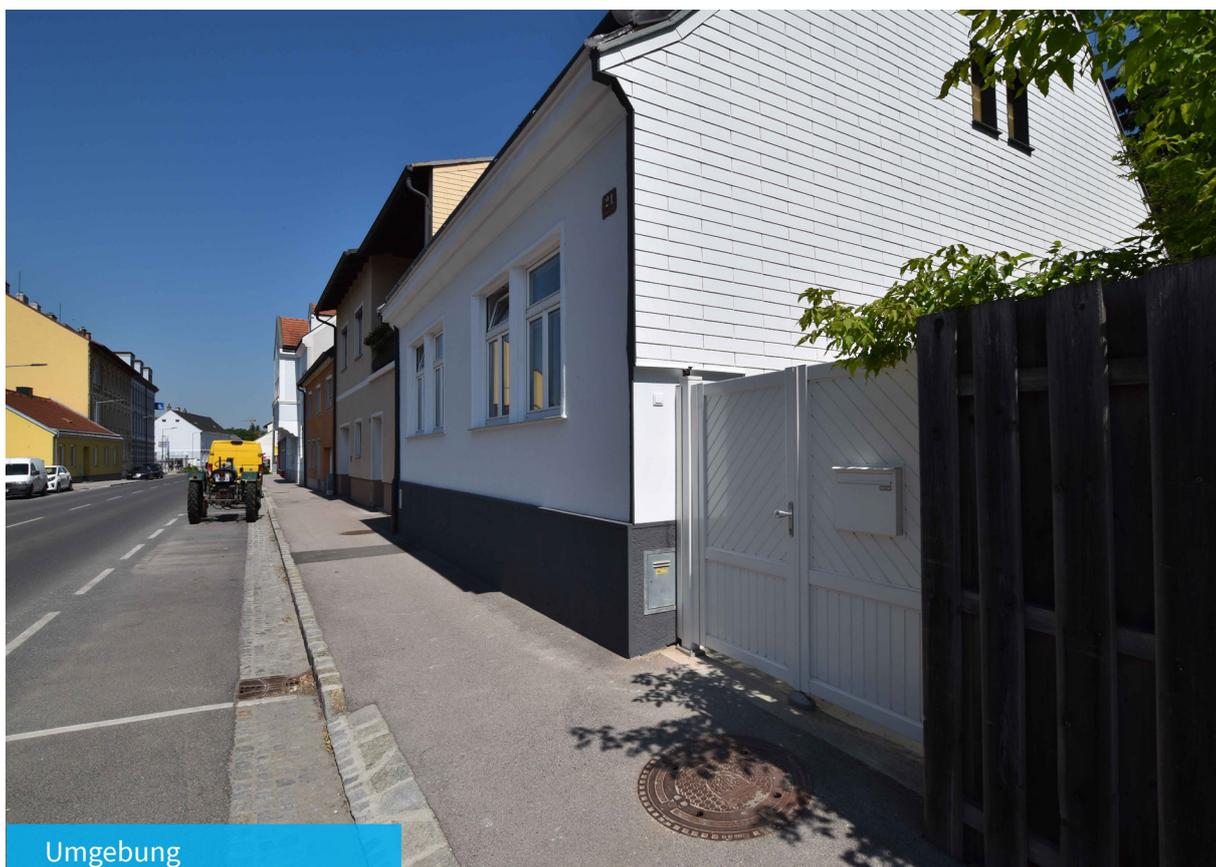
Liechtensteinstrasse 21, 2130 Mistelbach

SATZER
IMMOBILIEN

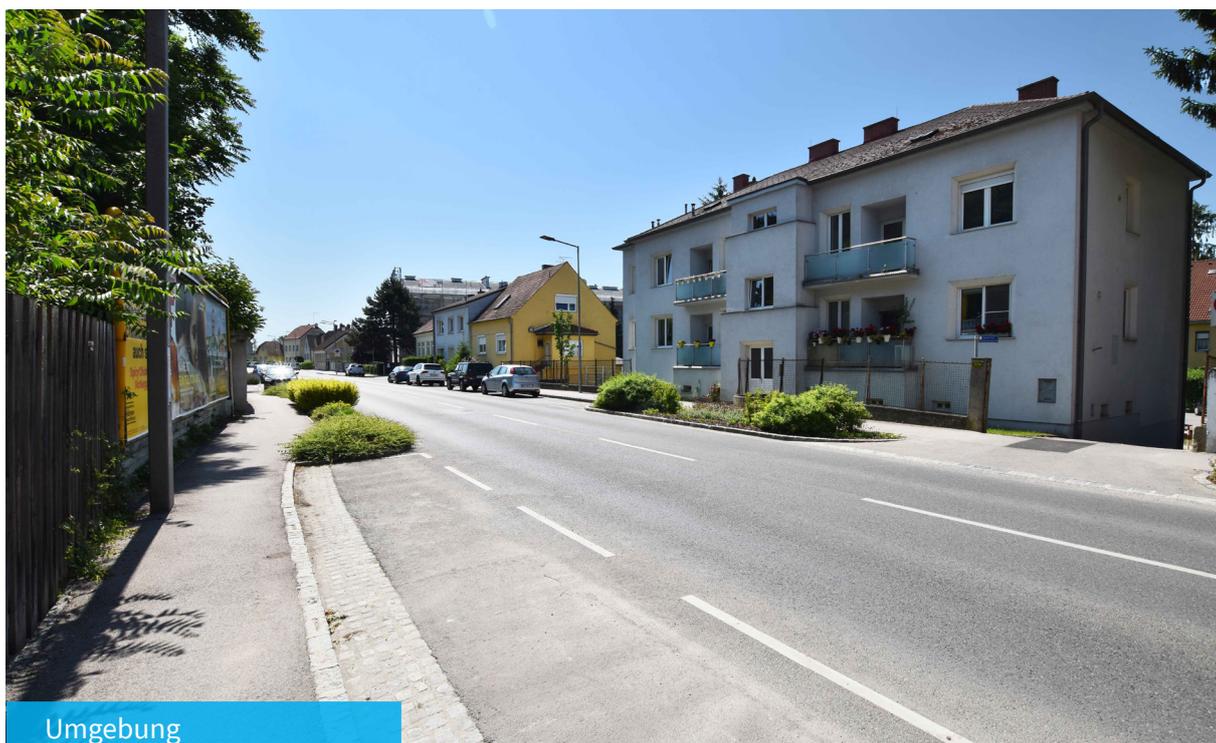
Objektbilder



Objektbilder



Umgebung



Umgebung

Grundriss des Einfamilienhauses

- 1 Zimmer 1 (18 m²)
- 2 Zimmer 2 (19 m²)
- 3 WC (1 m²)
- 4 Bad (6 m²)
- 5 Gang (6 m²)
- 6 Windfang (3 m²)
- 7 Abstellraum (2 m²)
- 8 Küche (9 m²)



Sie haben Fragen zum Einfamilienhaus? Ich freue mich über Ihren Anruf oder E-mail!

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilientreuhänder

Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Satzer Immobilientreuhand e.U.

Büro: Franz-Josef-Straße 54/7, 2130 Mistelbach

Sitz des Unternehmens: Schulgasse 3, 2130 Ebendorf

Firmengericht: LG Korneuburg, FN: 476073 h

Wir helfen Ihnen gerne die passende Immobilie zu finden.



Zu Ihrem Einfamilienhaus in 3 einfachen Schritten



1. Rufen Sie uns an

Kontaktieren Sie uns kostenfrei unter:

+43 (0) 2572 34395

Sie werden von Herrn Satzer direkt beraten!



2. Exposé erhalten / Besichtigung

Nach Erhalt der gesetzlich vorgeschriebenen Informationsblätter von Ihnen übermitteln wir das Exposé und vereinbaren einen Besichtigungstermin.



3. Begleitung bei der Kaufvertragserstellung

Sind Sie mit dem Haus einverstanden, wir stellen den Kontakt zwischen Ihnen und dem Eigentümer her und arrangieren den Kaufvertrag für Sie.