



SÄTZER
IMMOBILIEN

Satzer Immobilien treuhand e.U.
staatlich geprüfter Immobilientreuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Inhaber: MMag. Markus Satzer, MSc
2130 Mistelbach, Franz Josef-Straße 54/2.Stock/7,
Tel.: +43 2572 34395, verwaltung@satzer-immobilien.at

EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN UND WERKSTATT/STADEL



Außenansicht

Adresse: Schulgartengasse 1, 2170 Walterskirchen

WOHNFLÄCHE	RD. 136 M ²
ZIMMER	3
GRUNDFLÄCHE	Rd. 670m ²

Kalt-Mietpreis: 729,00 € brutto = netto

Kontakt: Telefon: 02572 / 34 395, E-Mail: verwaltung@satzer-immobilien.at

OBJEKT BESCHREIBUNG

Zur Vermietung steht ein ebenerdiges über wenige Stufen erreichbares gut erhaltenes Einfamilienhaus mit großzügigem Platzangebot und viel Potenzial aus dem Jahr 1980. Das Haus besticht durch seinen klassischen Grundriss und eignet sich ideal für handwerklich geschickte Mieter, die ein Zuhause mit Charakter suchen.

Im Inneren erwartet Sie ein geräumiger Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und als zentraler Verteiler in alle Wohnbereiche dient oder als große Fläche für Familienfeiern.

Die funktionale Küche mit Spüle, Kühlschrank, Geschirrspüler, Herd und Backofen sowie einer Mikrowelle, lässt genug Platz für einen Essbereich mit Sitzecke. Die Gefriertruhe befindet sich in der Speis, die zusätzlichen Stauraum gewährt.

Das Wohnzimmer befindet sich südlich Richtung Straße, da sich das Haus in einer Sackgasse befindet ist der Verkehr kein Thema.

Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken ausgestattet. Das separat begehbare WC mit Waschtisch bietet zusätzlichen Komfort.

Die Zimmer sind mit Sonnenschutz ausgestattet, teilweise gibt es im Schlafzimmer und Wohnzimmer auch Insektenschutz und einen SAT-Anschluss.

Des Weiteren gibt es zwei Abstellräume, einer davon wird als Technikraum genutzt. Die beiden Räume sind von außen begehbar.

Durch den Garten und die rd. 11m² große überdachte Terrasse erfolgt der Zugang zu mehreren Nebengebäuden: eine Werkstatt, ein ehemaliger Hühnerstall, ein Lager und ein großer Stadel sorgen für reichlich Stauraum.

Die betonierte Einfahrt bietet genügend Breite und Höhe, um mit einem größeren KFZ in den befestigten Hof zu gelangen. Durch die Widmung Bauland-Agrar besteht auch die Möglichkeit Hühner zu halten. Haustiere wie Katzen und Hunde sind erlaubt.

Die Heizung erfolgt über Gas oder Festbrennstoffe, für die Küchengeräte gibt es eine Ablöse in Höhe von EUR 500,00.

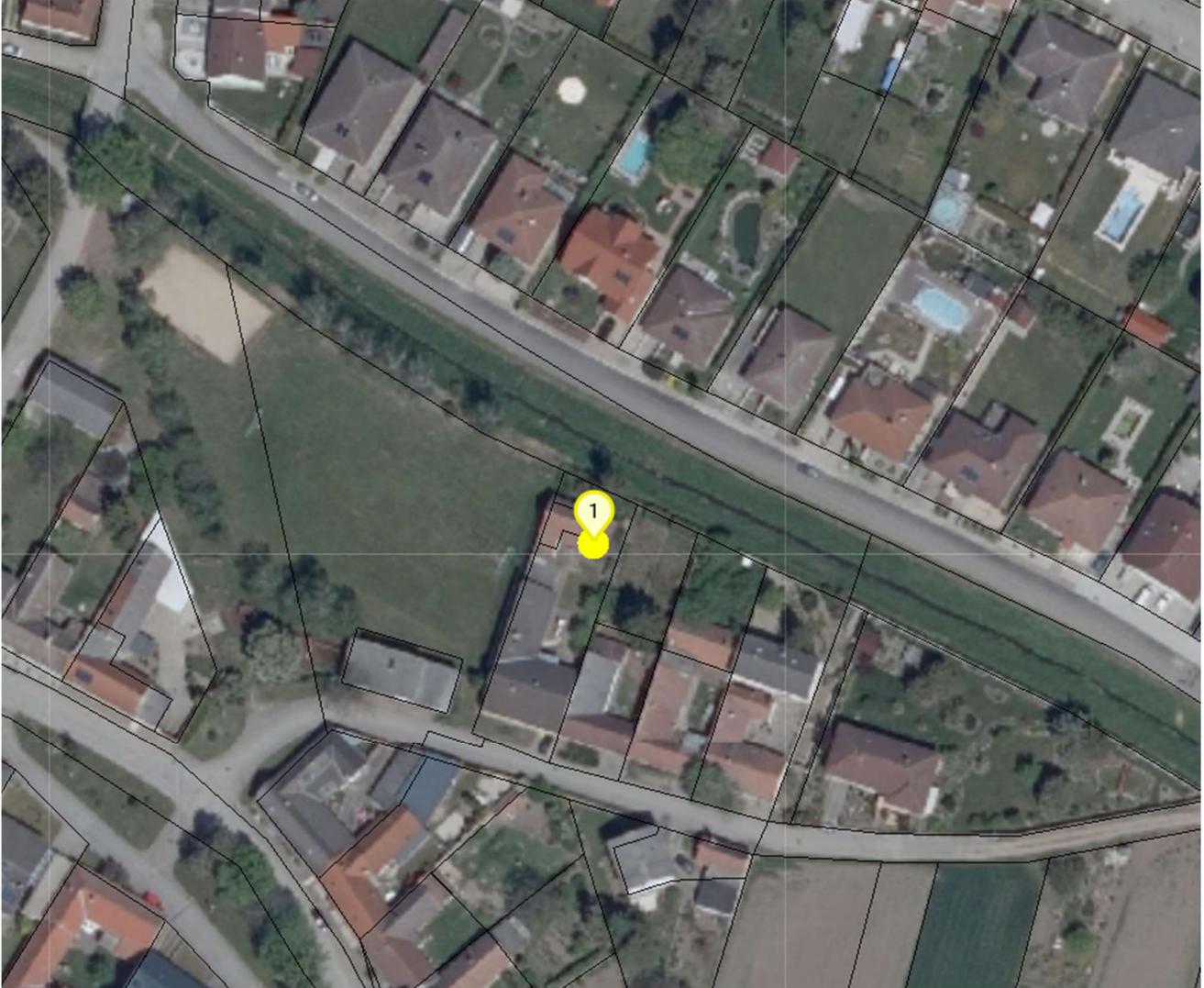
RAUMAUFTeilUNG

Vorraum	rd. 22m ²
Küche	rd. 17m ²
Speis	rd. 6m ²
Zimmer	rd. 11m ²
WC	rd. 3m ²
Schlafzimmer	rd. 18m ²
Badezimmer	rd. 6m ²
Wohnzimmer	rd. 22m ²

Technikraum	rd. 15m ²
Abstellraum	rd. 17m ²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Der Ort Walterskirchen ist eine Katastralgemeinde der Stadtgemeinde Poysdorf und befindet sich im Bezirk Mistelbach.

Im Nachbarort Poysdorf sind mit dem Supermarkt Spar und Hofer, die Güter des täglichen Bedarfs abgedeckt. Weiters sorgt die Bäckerei Bauer mit täglich frischem Gebäck für ein leckeres Frühstück.

Direkt in Walterskirchen, befindet sich der Kindergarten in rd. 6 Gehminuten Entfernung. Ein Fußballplatz für die Kinder befindet sich in unmittelbarer Umgebung der Liegenschaft.

Für die Schulbildung ist die Volksschule, Sonderschule sowie die Mittelschule in Poysdorf. Im rd. 20 Minuten entfernten Mistelbach stehen weitere höhere Schulen wie HTL, HAK, Polytechnische Schule zur Verfügung.

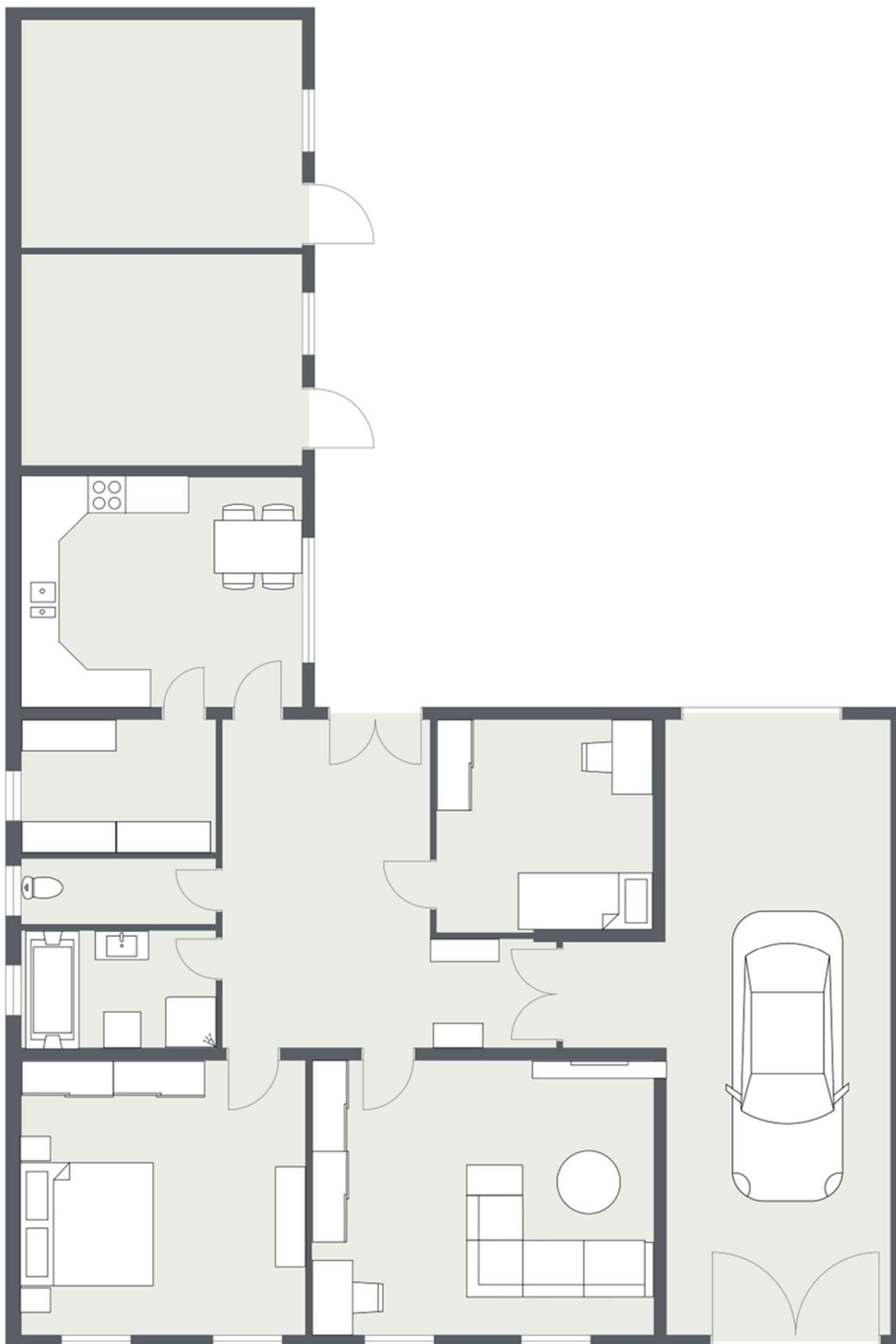
Poysdorf bietet vor allem auf eine Auswahl an ärztlicher Versorgung an, Logopödie, Physiotherapie, Zahnärzte sowie Apotheke. Im Poymed dem Praxiszentrum von Poysdorf praktizieren unter anderem ein Frauenarzt, eine Kinderärztin, ein Orthopäde, ein Zahnarzt und ein Physiotherapeut.

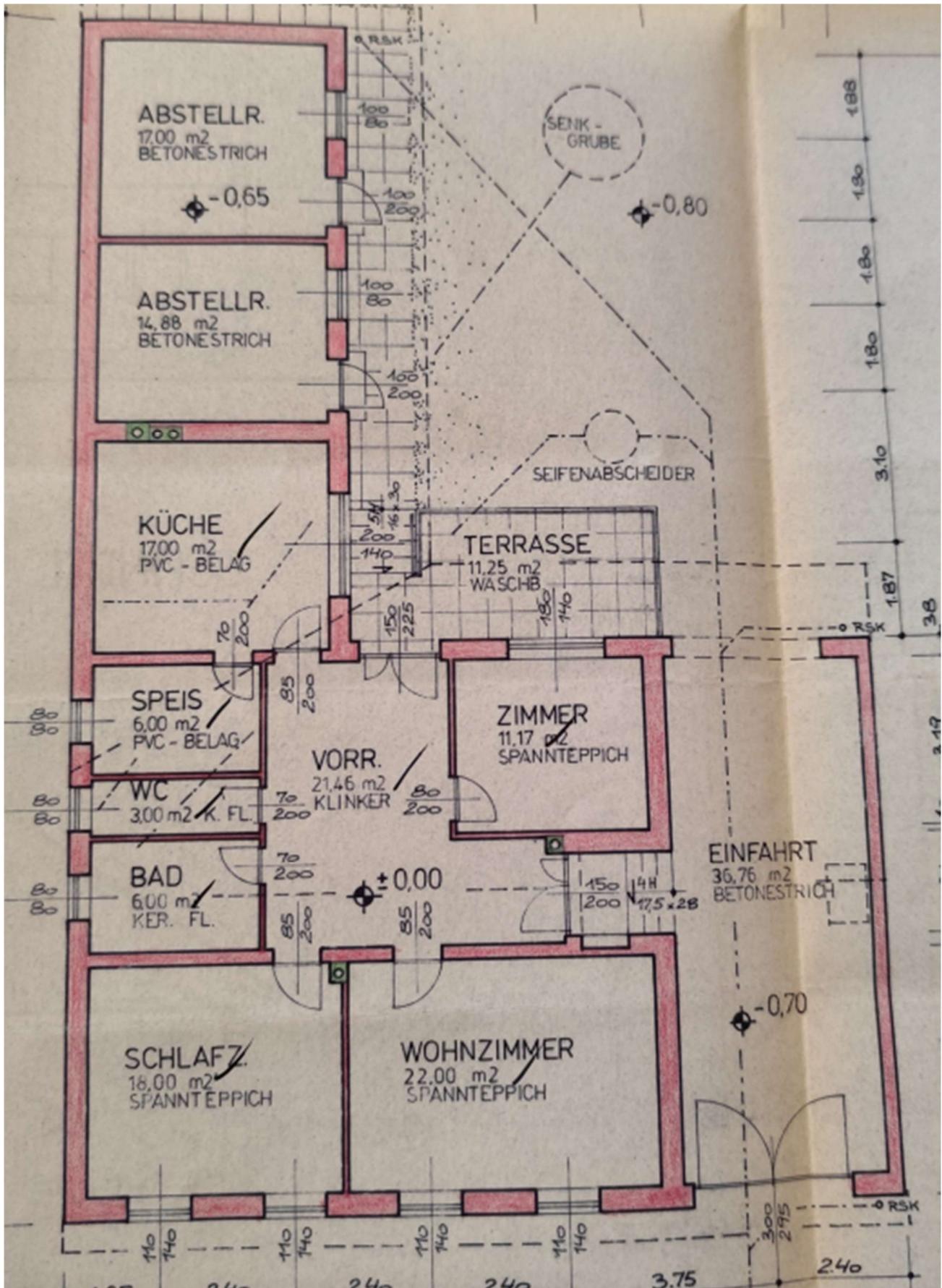
Die Buslinien 568, 569, 583 und 585 verkehren in Walterskirchen und geben Ihnen die Möglichkeit in rd. 30 Minuten am Bahnhof in Hohenau, Zistersdorf oder am Bahnhof in Laa/Thaya und in rd. 10 Minuten in Poysdorf. Die Bushaltestelle ist rd. 6 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt.

Mit dem Auto gelangen Sie in rd. 11 Minuten auf die Autobahn Auffahrt A5 Richtung Wien.

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 5 km
Schule	Ca. 4 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 450 m
Ärztliche Versorgung	Ca. 4 km
Bushaltestelle	Ca. 450 m
Autobahn	Ca. 15 km
Bahnhof	Ca. 14 km





DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	Schulgartengasse 1, 2170 Walterskirchen
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Gemeinde Poysdorf

MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

Mietpreis	729€
Hauptmietzins	629€
Betriebskosten	100€
Kautions	2.187€
Ablöse Küchengeräte	500€
Befristung Mietvertrag	5 Jahre
Verfügbar ab	Ab 01.09.2025

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 136m ²
Nutzfläche	Ca. 170 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 670 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Terrasse	ca. 11 m ²
Nebengebäuden	Werkstatt (ca.24m ²), Lager (ca.16m ²)
Einfahrt	Ca. 37 m ² (Tor 2,86mx3,18m)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	21.05.2035
End-Energieverbrauch/-bedarf	182,60 kWh/(m ² *a) (Kategorie: F)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	2,21 (Kategorie: D)
Energieträger	Gas



Außenansicht



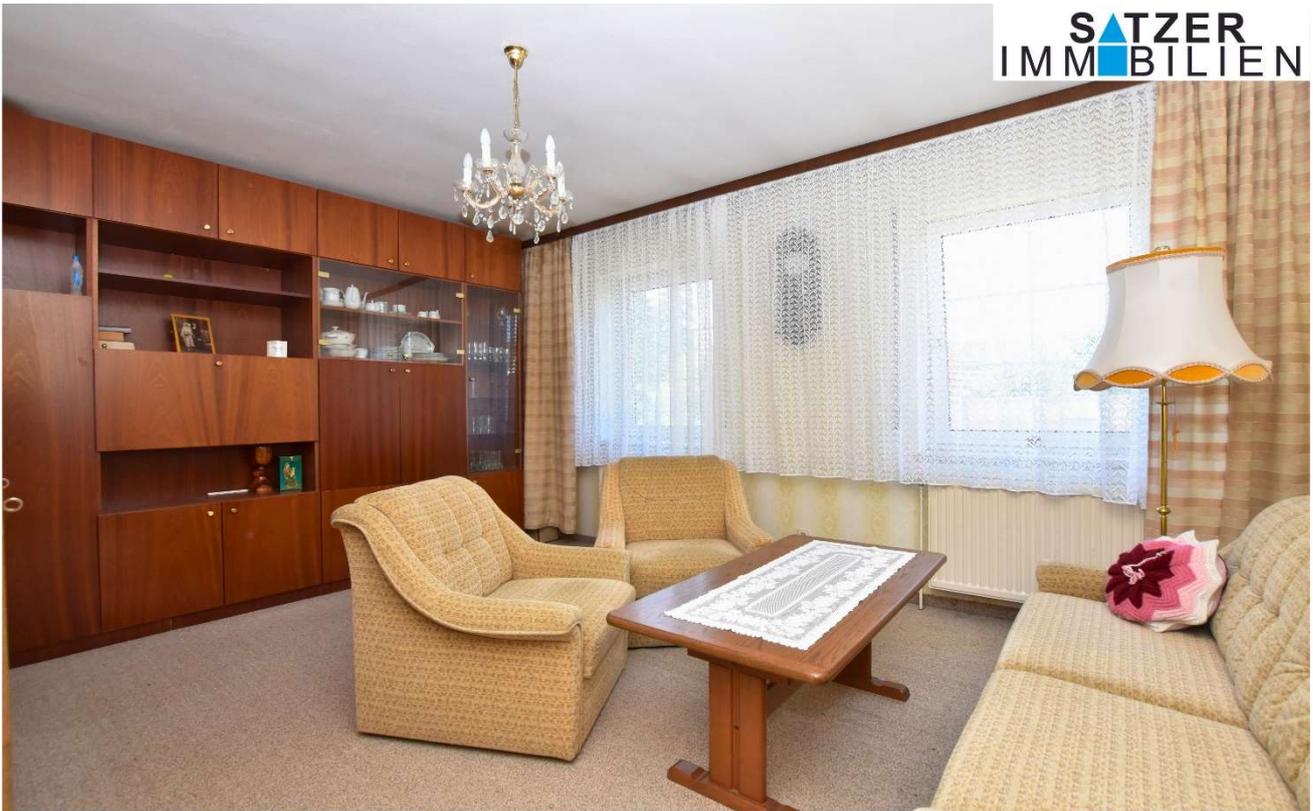
Vorraum



Zimmer



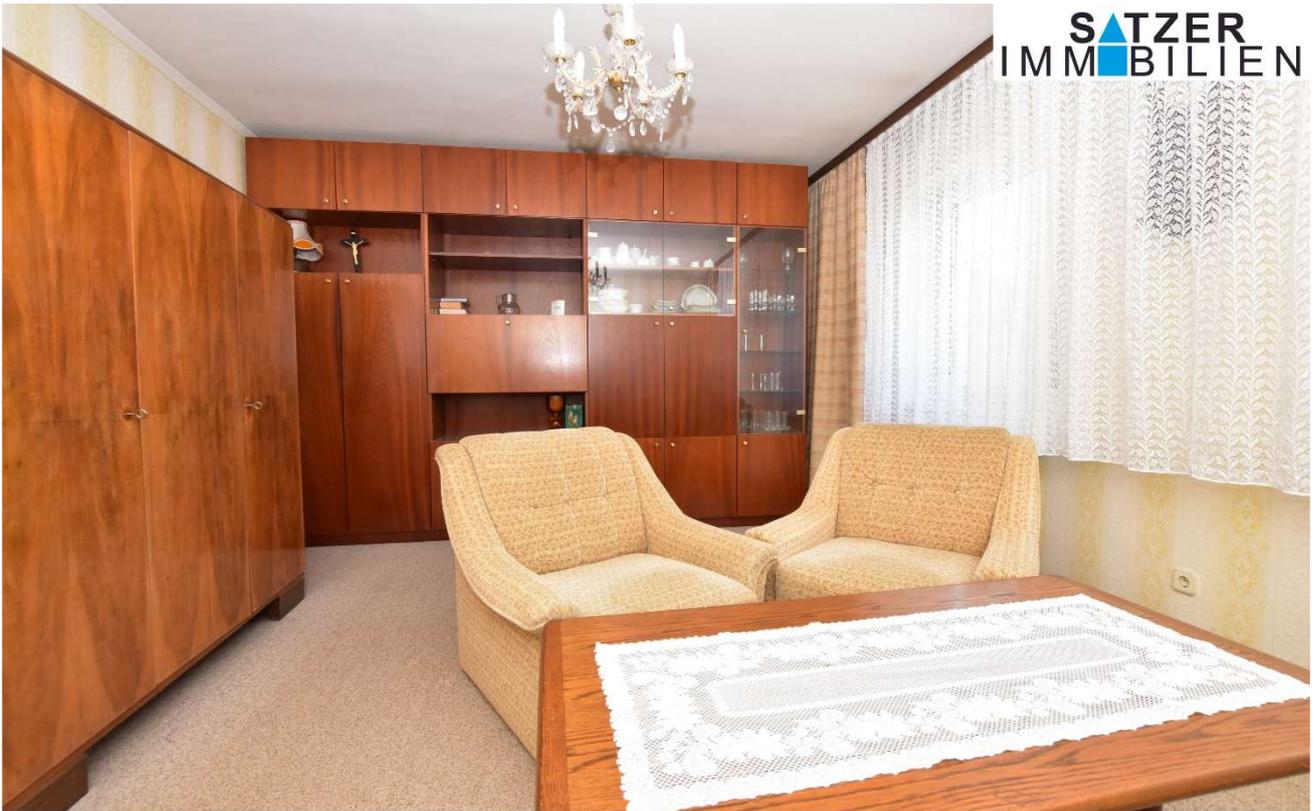
Zimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



Küche



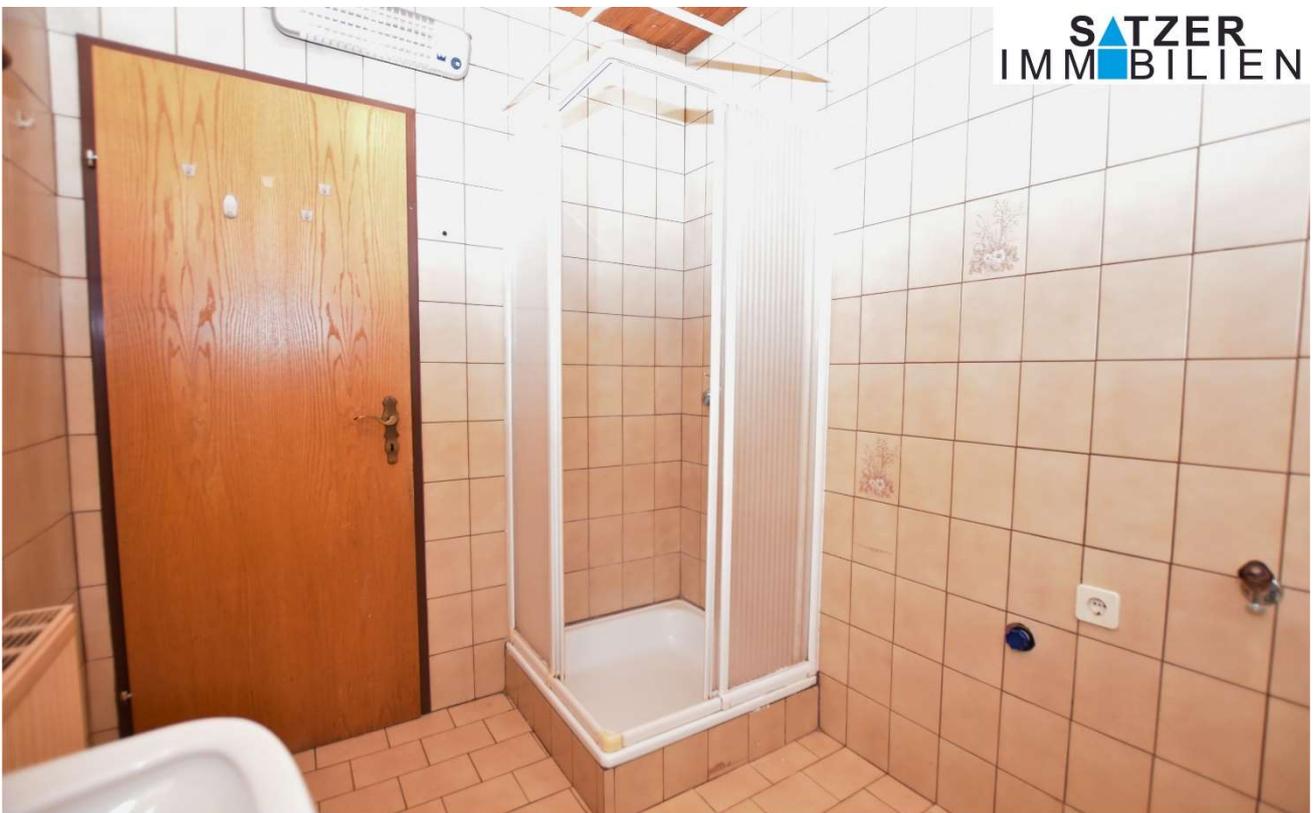
Küche



Speis



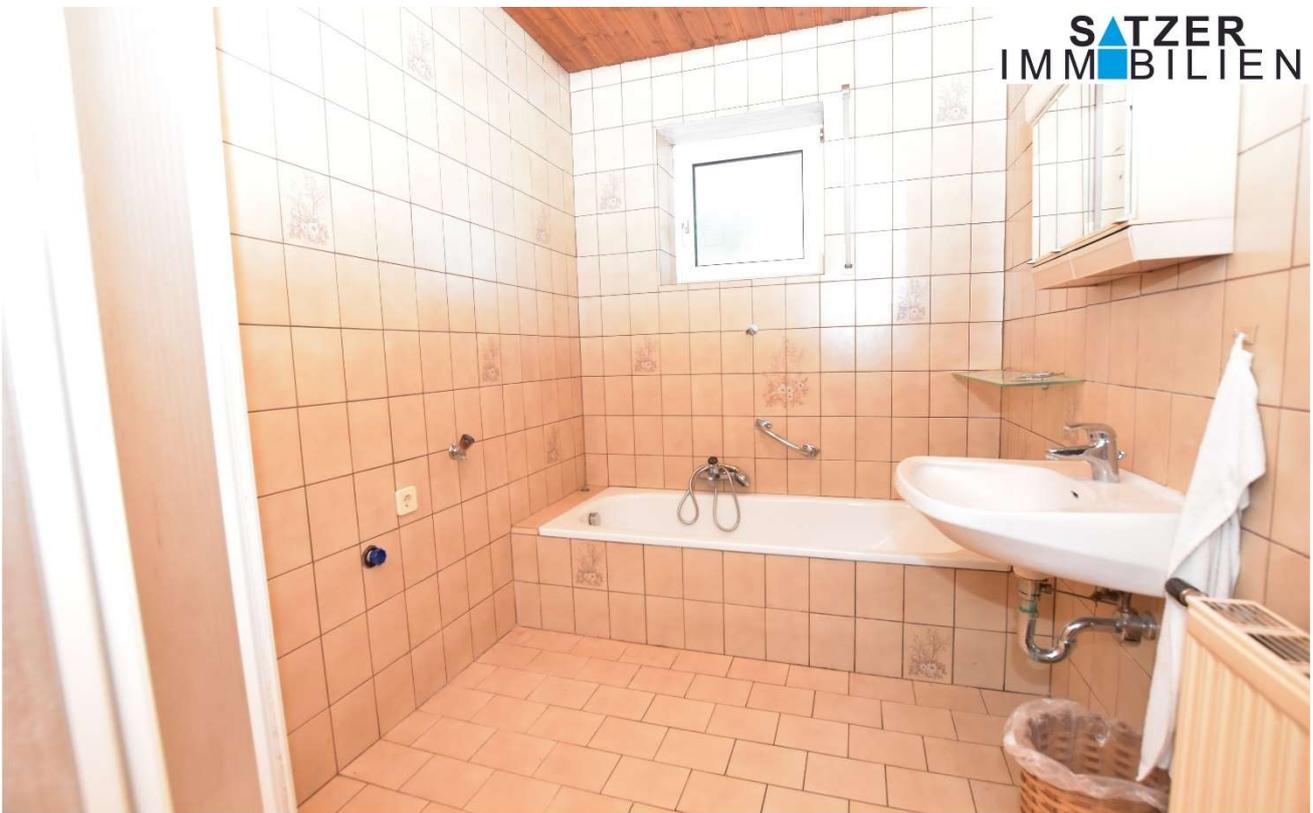
Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



WC



Abstellraum I



Abstellraum I



Abstellraum II



Abstellraum II



Lager



Werkstatt



Werkstatt



ehem. Hühnerstall



Schuppen



Einfahrt



Einfahrt



Einfahrt



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Umgebung



Umgebung



Umgebung



Umgebung



Umgebung



Umgebung

Sie haben Fragen zum Objekt? 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.



Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposee ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.