



**SATZER  
IMMOBILIEN**

Satzer Immobilientreuhand 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

## FAMILIENFREUNDLICHES HAUS MIT GARTEN

**SATZER  
IMMOBILIEN**



Außenansicht

**Adresse: Föhrenweg 7, 2126 Ladendorf**

WOHNFLÄCHE	RD. 92 M <sup>2</sup>
ZIMMER	3
GRUNDFLÄCHE	Rd. 598m <sup>2</sup>

**Mietpreis: 1.121€**

Kontakt: Telefon: 02572 / 34 395, E-Mail: [verwaltung@satzer-immobilien.at](mailto:verwaltung@satzer-immobilien.at)

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Das gemütliche Haus verbindet Wohnkomfort mit ländlichem Charme und bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die das Leben im Grünen schätzen.

In den Eingangsbereich gelangen Sie durch den Vorgarten, wo Sie von hier aus in den Vorraum zum restlichen Bereich des Hauses kommen.

Das Haus verfügt über insgesamt drei helle Zimmer, die Ihnen ausreichend Wohnraum bieten. Egal ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Wohnzimmer. Das rd. 18m<sup>2</sup> große Zimmer und ein weiteres sind süd-westlich ausgerichtet und bieten Ihnen den Blick auf die Gasse. Das dritte Zimmer, eignet sich gut als Wohnzimmer und gibt den Blick in den Garten frei.

Die neu installierte Einbauküche ist modern und lädt zu gemütlichen Kochabenden ein. Die Küche ist mit einer Spüle, einem Geschirrspüler, einem Herd, einem Dunstabzug, einem Backofen, einem Kühlschrank sowie einem Gefrierschrank ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, die Ihnen Entspannung nach einem langen Tag bietet, und das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Beide Räume wurden vor kurzen erst neu verfliest und das Waschbecken im Badezimmer erneuert.

Über den Stufenabgang im Vorraum gelangen Sie in den Keller, sowie in die Garage. Der Keller gliedert sich in Vorraum, Abstellraum, einer großen Waschküche (Waschmaschinenanschluss vorhanden) und dem Heizungsraum. Im Vorraum als auch in der Waschküche sind Heizkörper installiert. Die flexible Heizungsanlage sorgt im Winter für wohlige Wärme, diese kann sowohl mit Gas als auch mit Holz betrieben werden.

Der großzügige Garten ist nur vom Keller aus oder von außen betretbar. Dieser bietet Ihnen jedoch ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenarbeit oder lädt einfach zum Entspannen ein. Ein separates Nebengebäude dient als praktische Lagermöglichkeit für Holz oder andere Materialien wie z.B.: Gartengeräte.

Mit der Garage und der gepflasterten Zufahrt zum Garten, stehen Ihnen im Außenbereich bis zu 4 Stellplätze zur Verfügung, somit steht einem großen Familienfest nichts mehr im Wege.

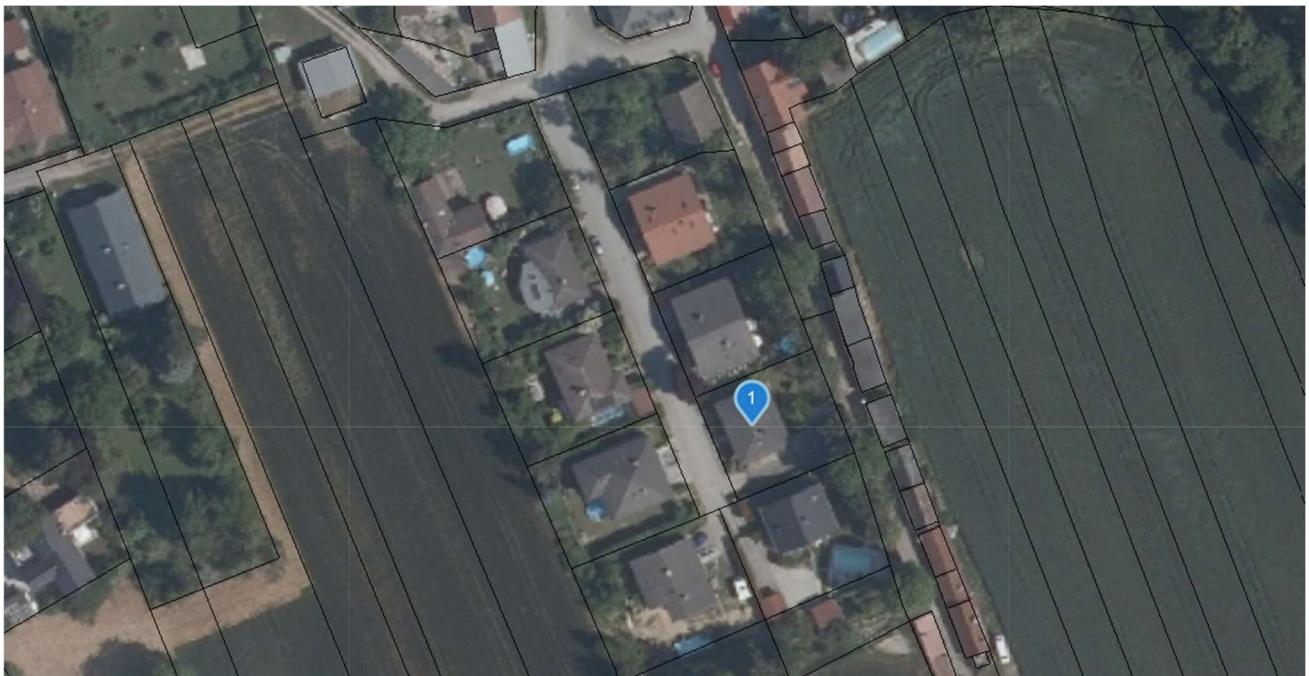
Das gesamte Haus wurde vor kurzen erst ausgemalt, die Steckdosen und die Lichtschalter wurden erneuert. Der Boden in der Küche sowie im dritten Zimmer wurden neu verlegt.

## RAUMAUFTeilung

Vorraum	rd. 20m <sup>2</sup>
Zimmer 1	rd. 16m <sup>2</sup>
Zimmer 2	rd. 16m <sup>2</sup>
Zimmer 3	rd. 18m <sup>2</sup>
Küche	rd. 16m <sup>2</sup>
WC	rd. 2m <sup>2</sup>
Bad	rd. 4m <sup>2</sup>

## LAGE

### LAGEKARTE



### LAGEBESCHREIBUNG

Die Marktgemeinde Ladendorf liegt an den hügeligen Ausläufern der Leiser Berge und gehört zum Bezirk Mistelbach.

Zur täglichen Versorgung trägt der ADEG-Aktiv-Markt-Bauer in rd. 5min. Fußweg entfernt bei. Den frischen Honig für ihr Frühstück können Sie sich bei der Imkerei Waismayer (Bienenzauber Honigprodukte) holen. Ein richtiges Schlemmerfrühstück können Sie bei der Kaffeekonditorei Schwarzl in rd. 10 Minuten Gehweg genießen.

Die Kinderkrippe und den Kindergarten erreichen Sie in gemütlichen 10 Minuten zu Fuß. Die Volksschule befindet sich in der Nähe des Kindergartens und ist ebenfalls gut zu Fuß erreichbar. Für die weitere Schulausbildung können die Schüler mit dem Zug nach Mistelbach fahren.

Einen praktischen Arzt mit Hausapotheke finden Sie in unmittelbarer Umgebung in rd. 5 Gehminuten.

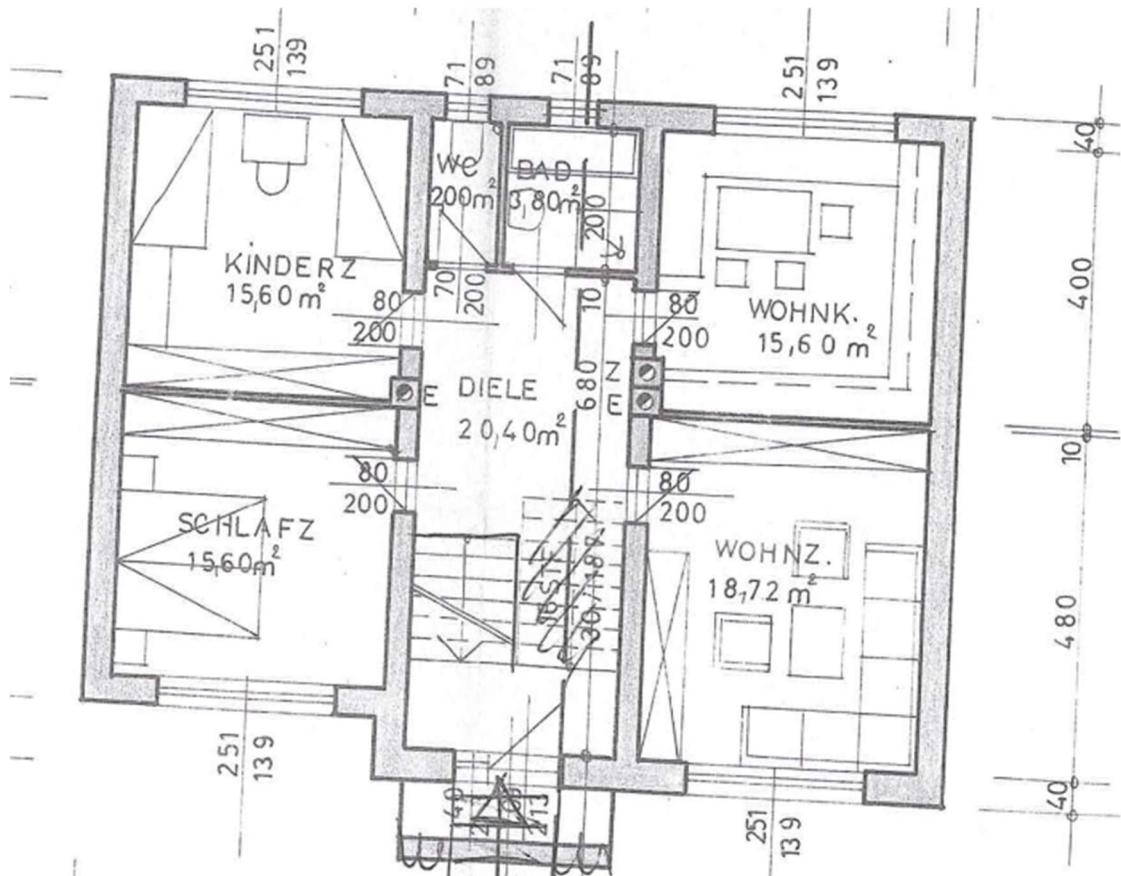
Mit der S-Bahn erreichen Sie in rd. 45 Minuten Fahrtzeit den Bahnhof Wien Floridsdorf oder in rd. 10 Minuten Mistelbach.

Den sportlich Interessierten stehen der Sportplatz, Tennisplätze, Hallenbad und Sauna, Turnsaal, Reitwege und Radwege zur Verfügung. Für ausgedehnte Spaziergänge mit der Familie lädt die einzigartige doppelreihige Lindenallee ein.

## ENTFERNUNGEN

<b>Supermarkt</b>	Ca. 270m
<b>Schule</b>	Ca. 600m
<b>Kindergarten/KiTa</b>	Ca. 700m
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 350m
<b>Bushaltestelle</b>	Ca. 180m
<b>Autobahn</b>	Ca. 10km
<b>Bahnhof</b>	Ca. 2km

# GRUNDRIFFE



## DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

### ECKDATEN

<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus
<b>Adresse</b>	Föhrenweg 7, 2126 Ladendorf
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Marktgemeinde Ladendorf

### MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

<b>Mietpreis</b>	1.121€
Hauptmietzins	980€
Betriebskonto	141€
<b>Kaution</b>	3.363€
<b>Befristung Mietvertrag</b>	5 Jahre
<b>Verfügbar ab</b>	Ab sofort

### FLÄCHEN & ZIMMER

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 92m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 206m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	Ca. 598 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl separater WCs</b>	1
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>	1

### SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

<b>Garten</b>	Ca. 496m <sup>2</sup>
<b>Nebengebäude</b>	Ca. 48m <sup>2</sup>
<b>Carport</b>	überdacht

### ENERGIEAUSWEIS

<b>Energieausweis gültig bis</b>	25.09.2034
<b>Heizwärmebedarf</b>	229,80 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor</b>	3,07
<b>Energieträger</b>	Gas / Holz

## FOTOS

SATZER  
IMM BILIEN



Vorderansicht



Außenansicht



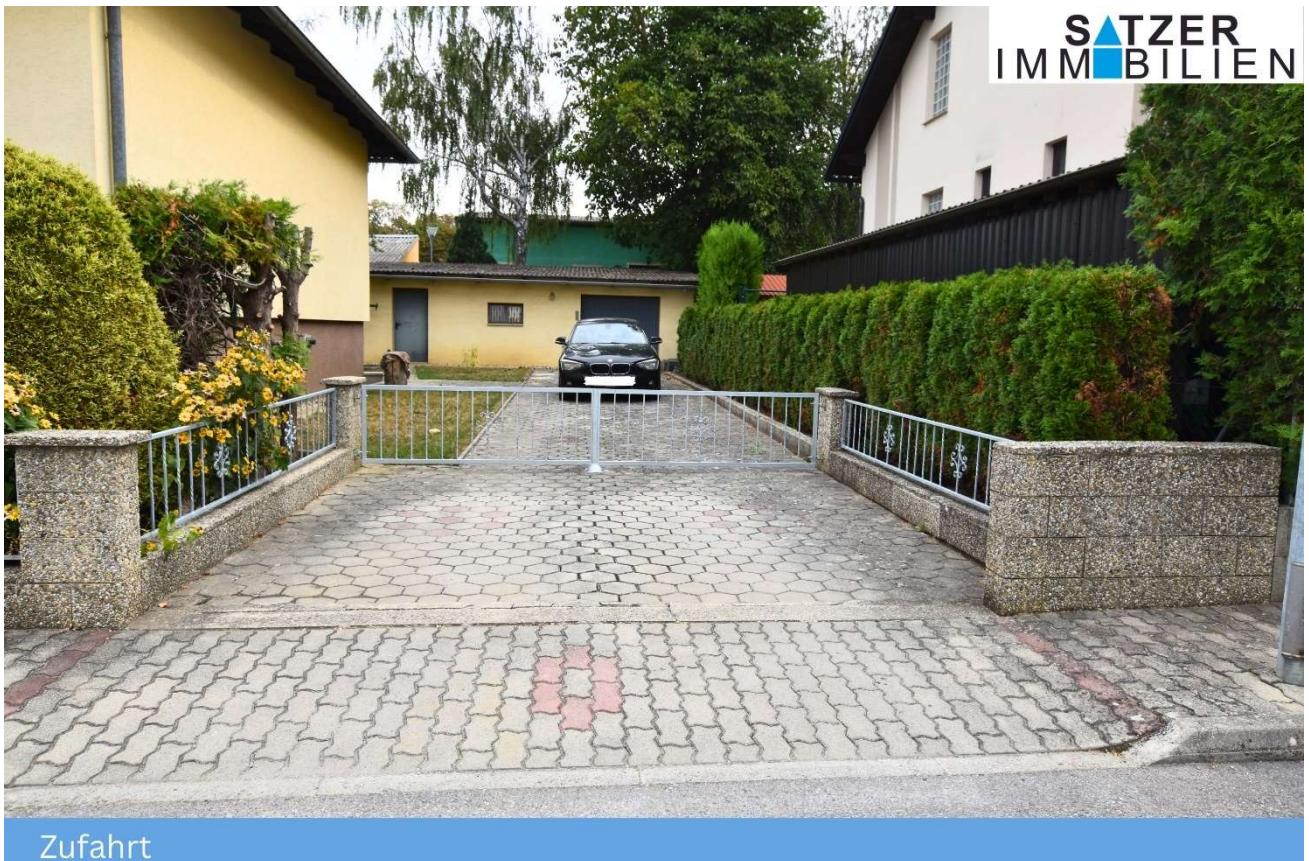
SATZER  
IMMobilien

Windfang



SATZER  
IMMobilien

Garagenzufahrt



Zufahrt



Vorraum



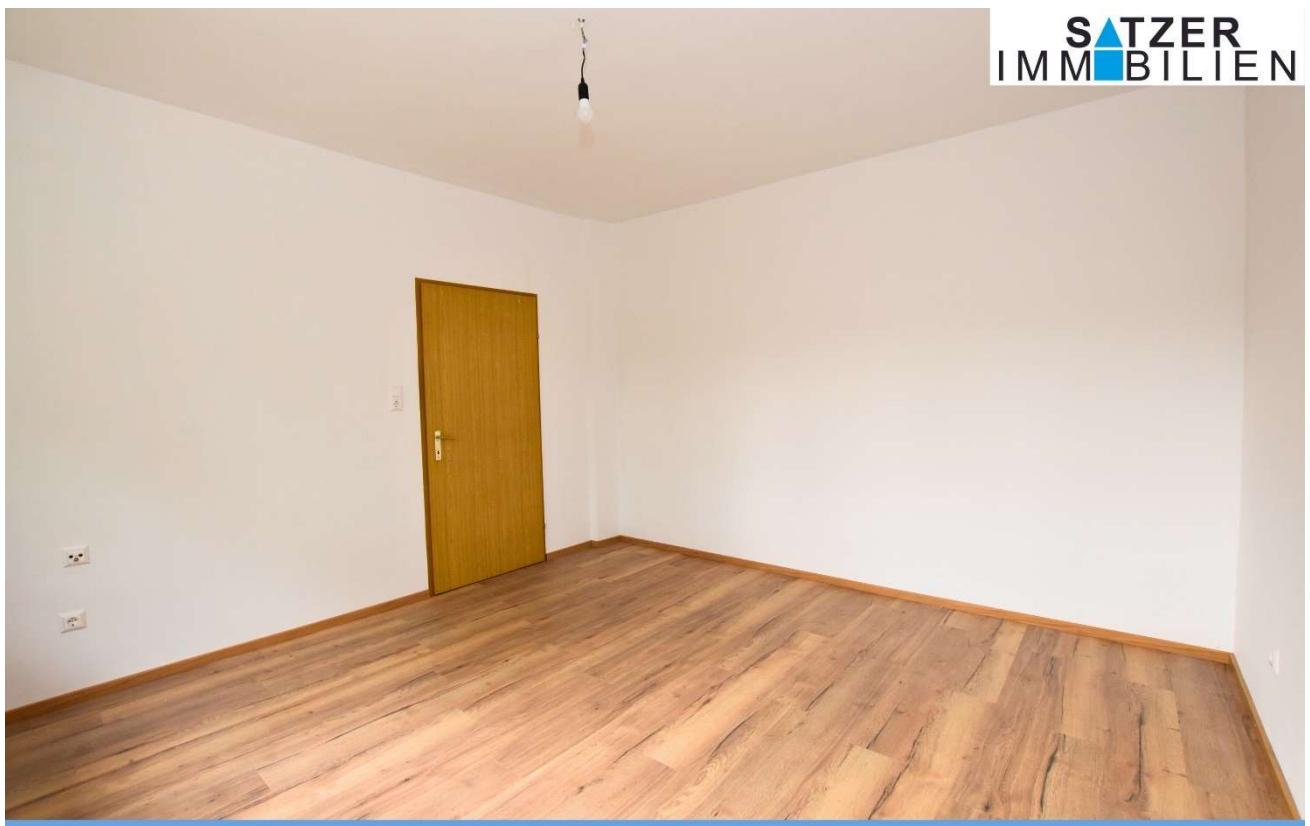
Vorraum



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 1



Ausblick Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 2



**SATZER**  
IMM<sup>A</sup>BILIEN

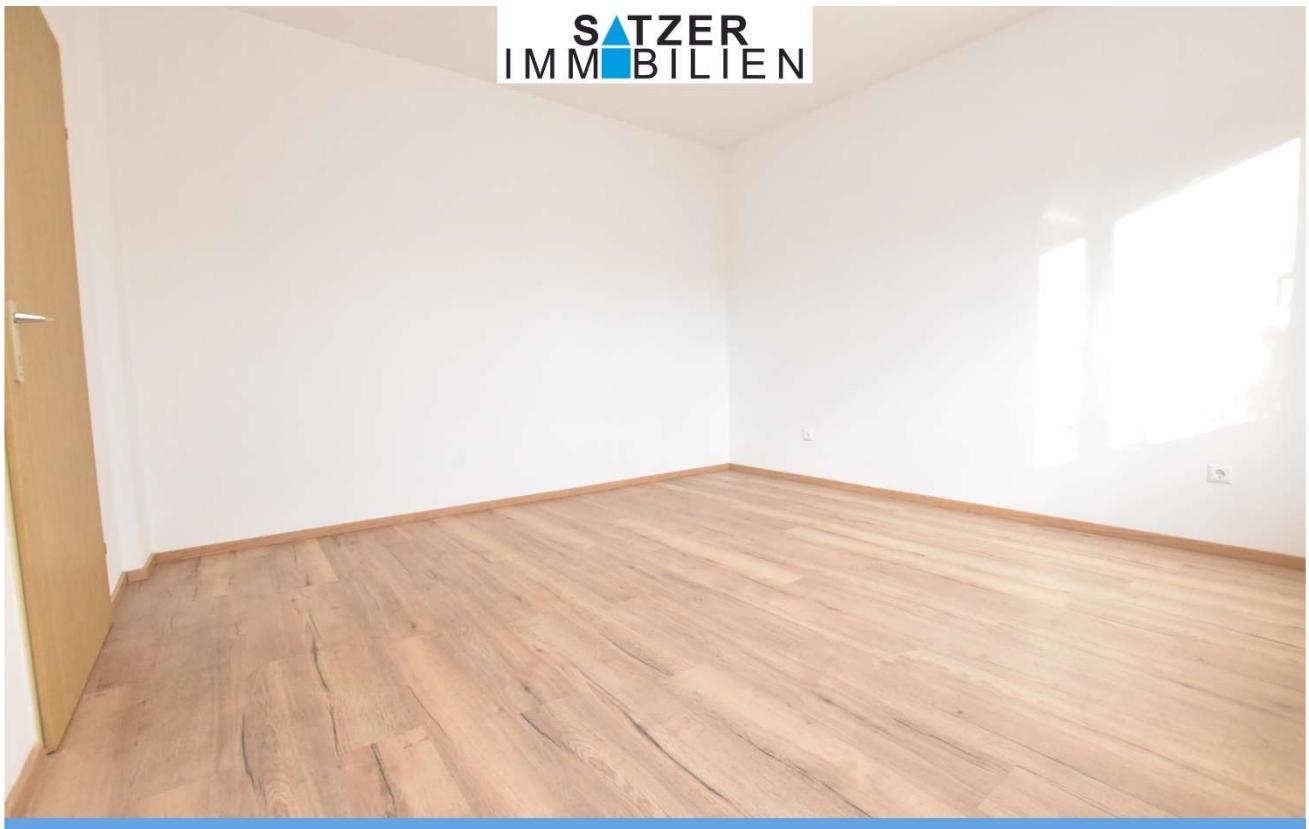
Ausblick Zimmer 2



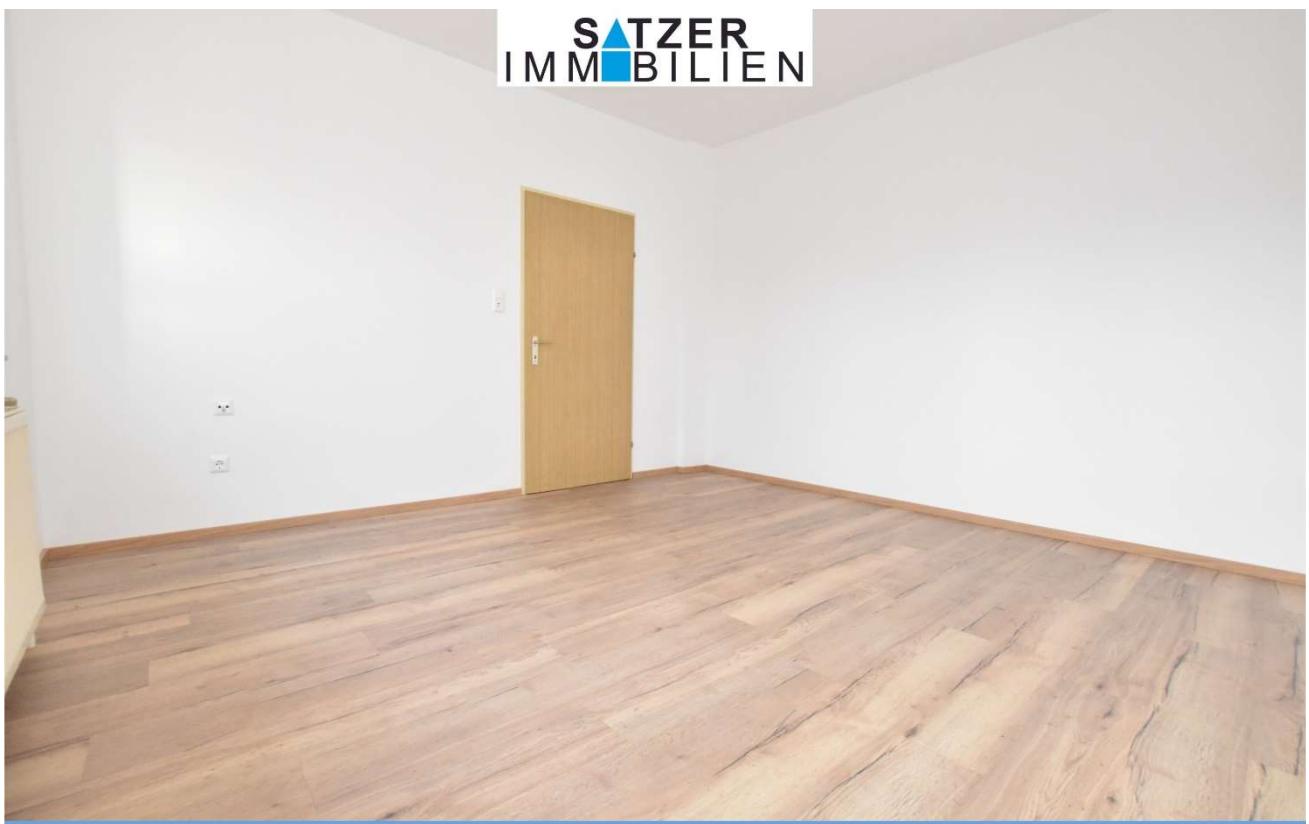
Zimmer 3



Zimmer 3



Zimmer 3



Zimmer 3



Küche



Küche



Küche

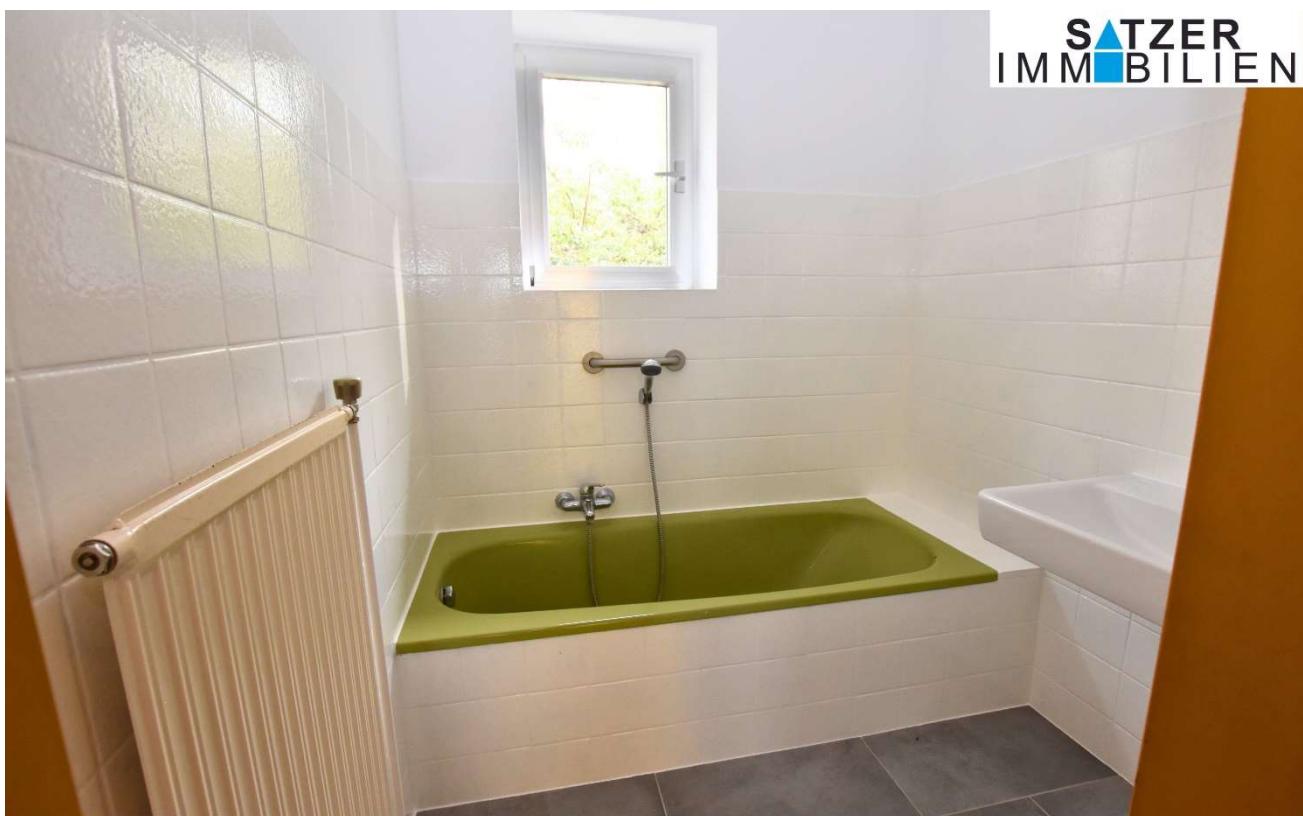


Küche



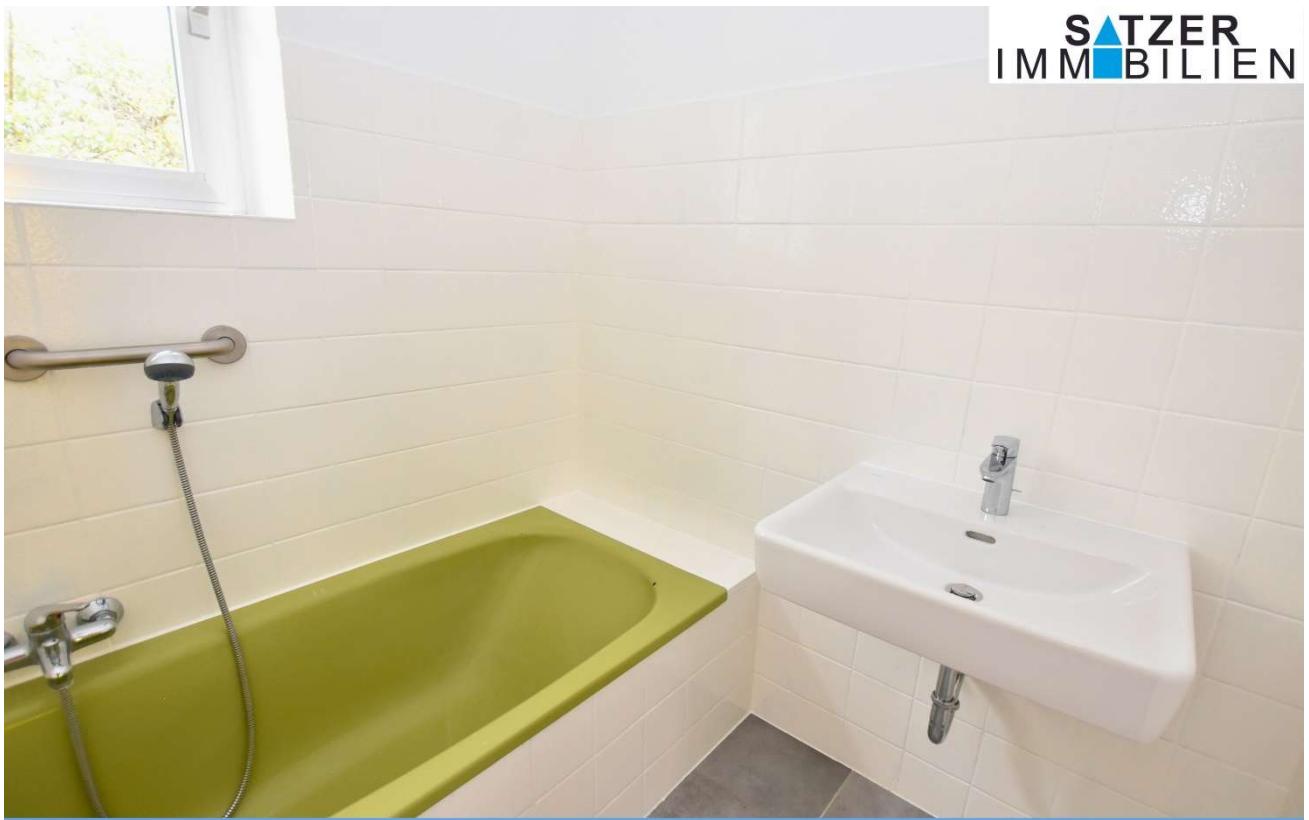
SATZER  
IMMOBILIEN

Ausblick Küche



SATZER  
IMMOBILIEN

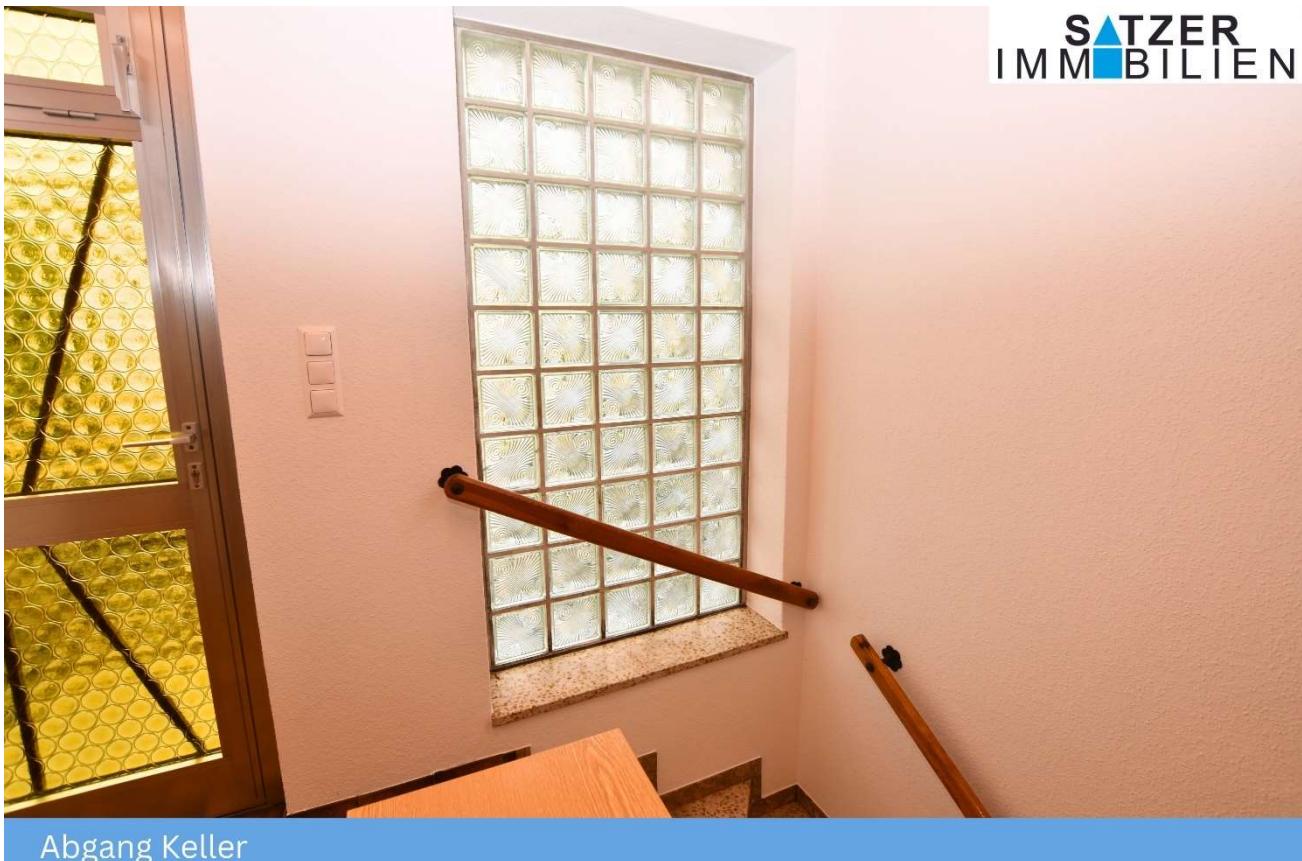
Badezimmer



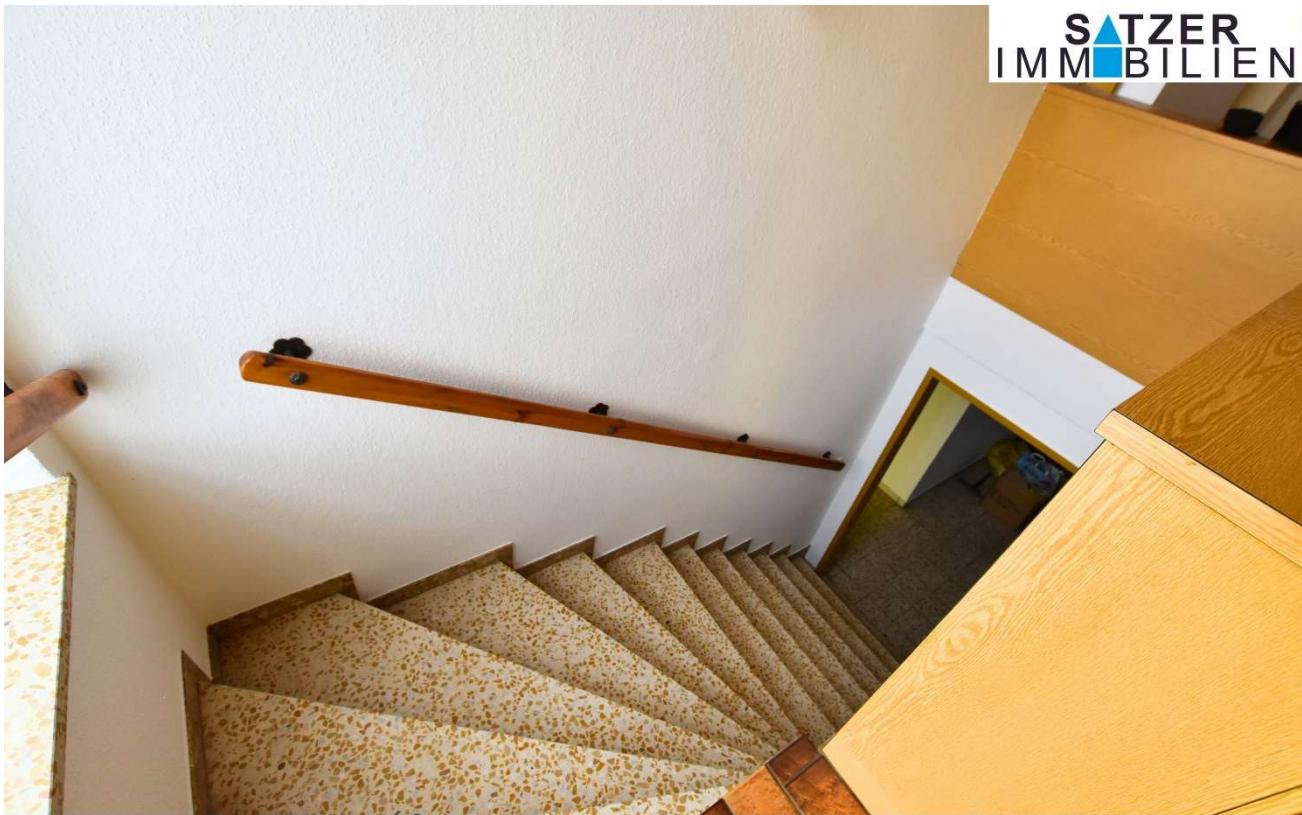
Badezimmer



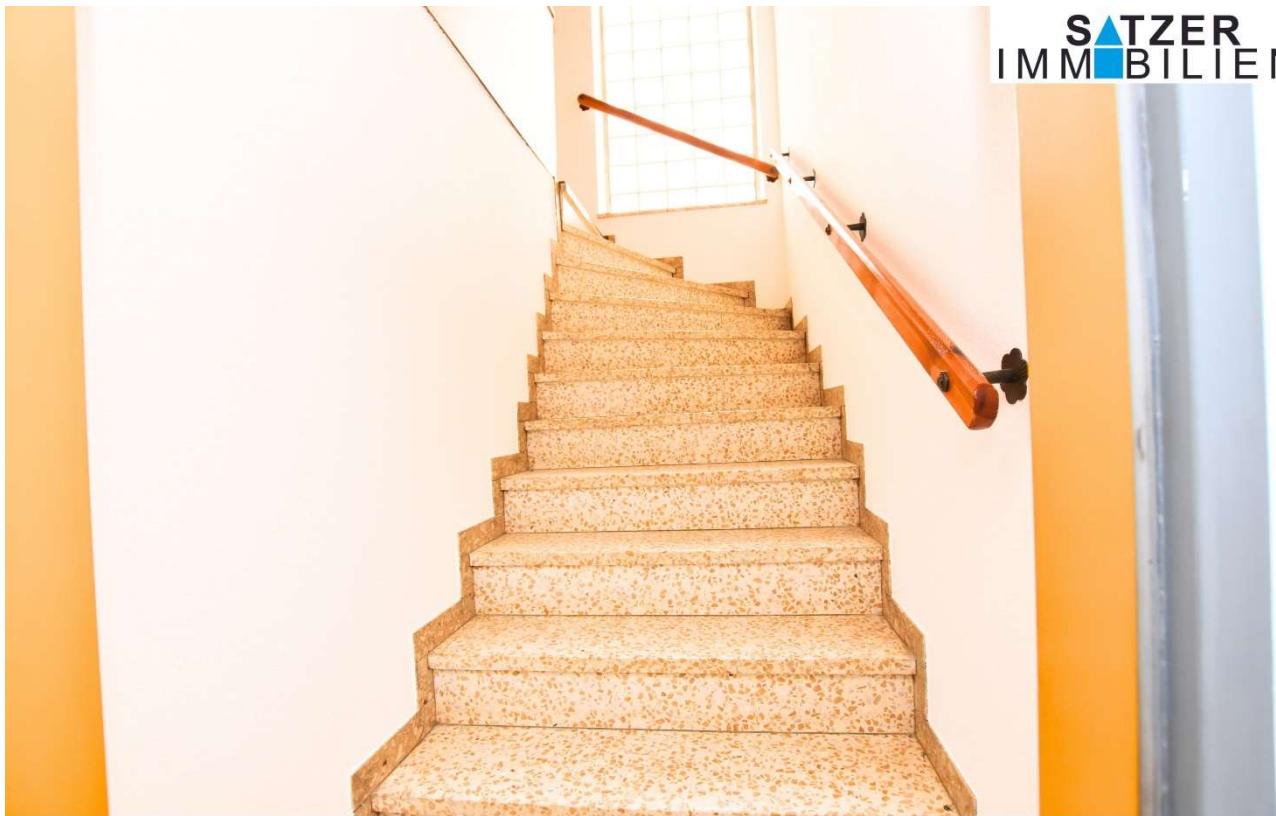
WC



Abgang Keller



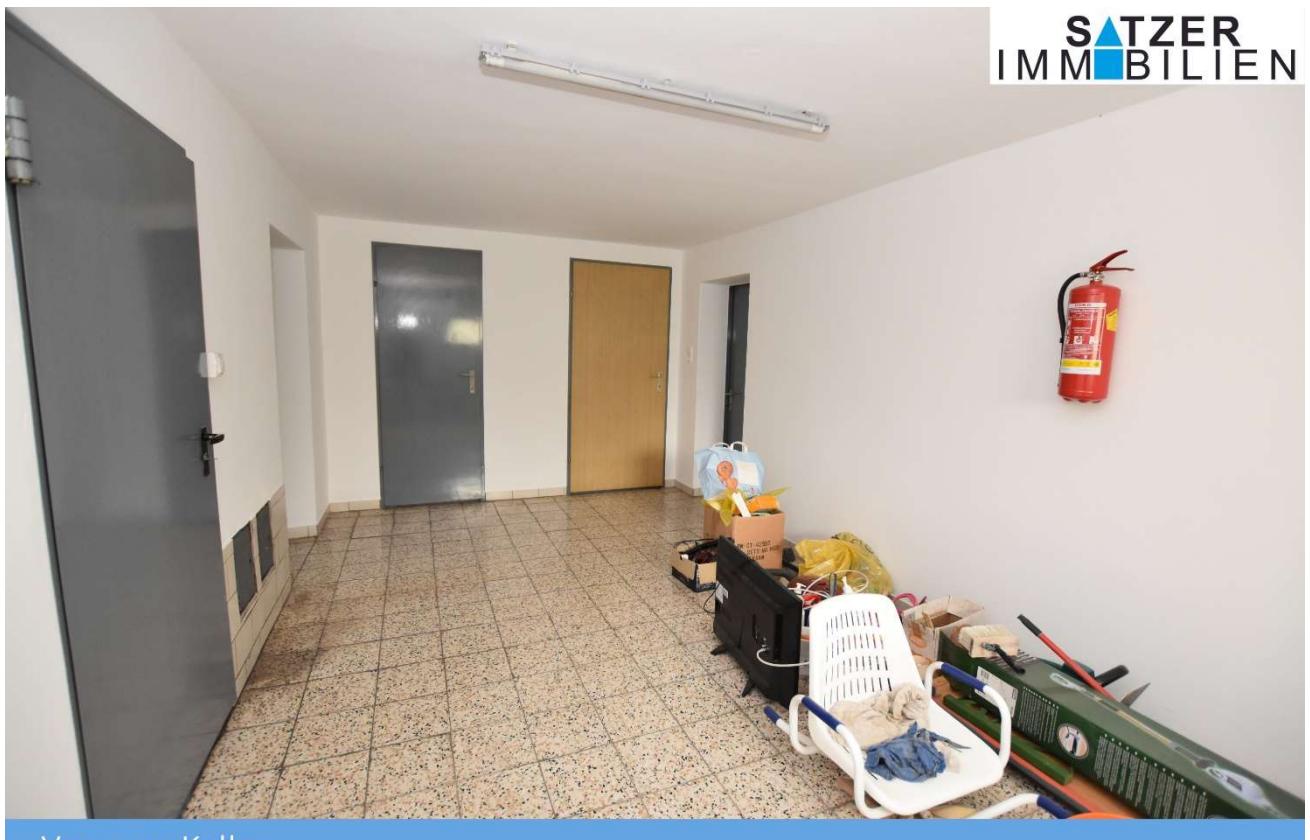
Abgang Keller



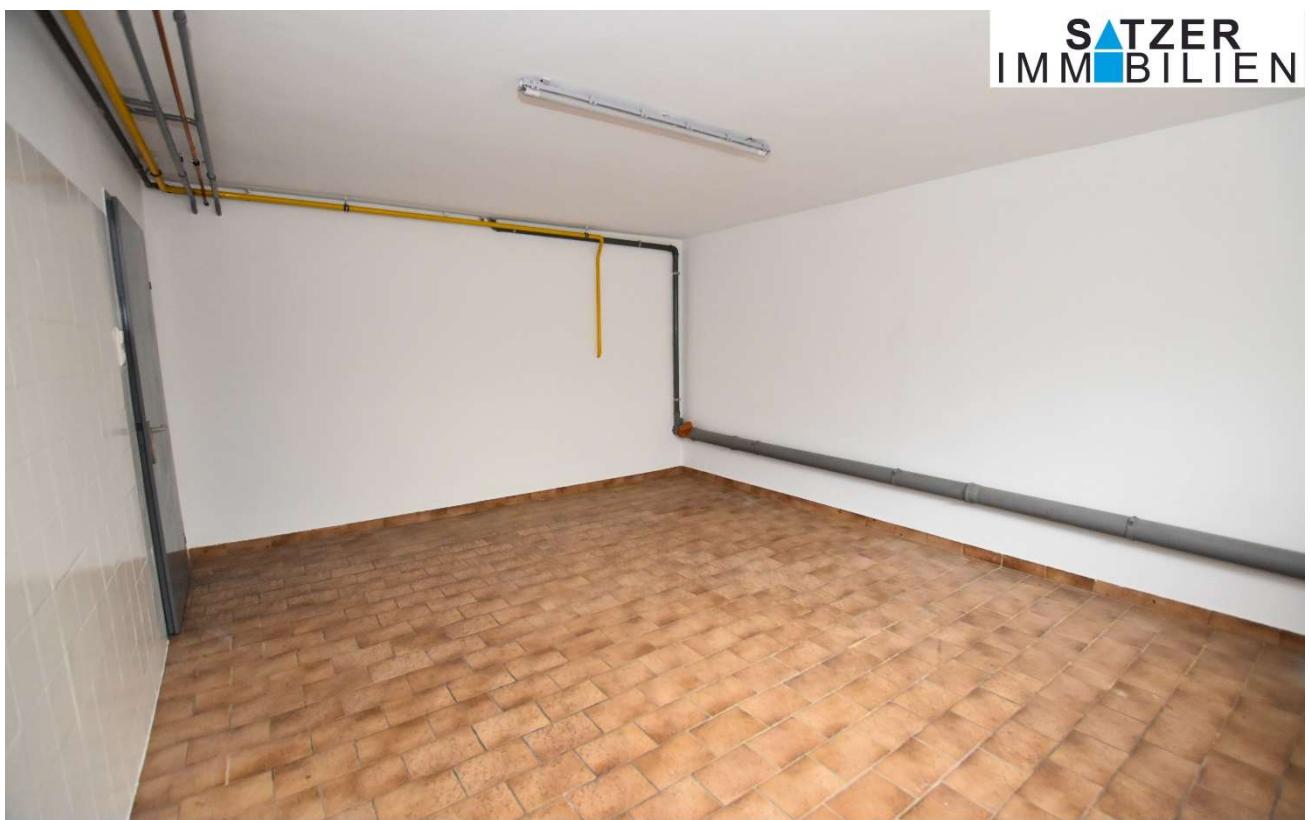
Abgang Keller



Vorraum Keller



Vorraum Keller



Waschküche



Waschküche



Waschküche



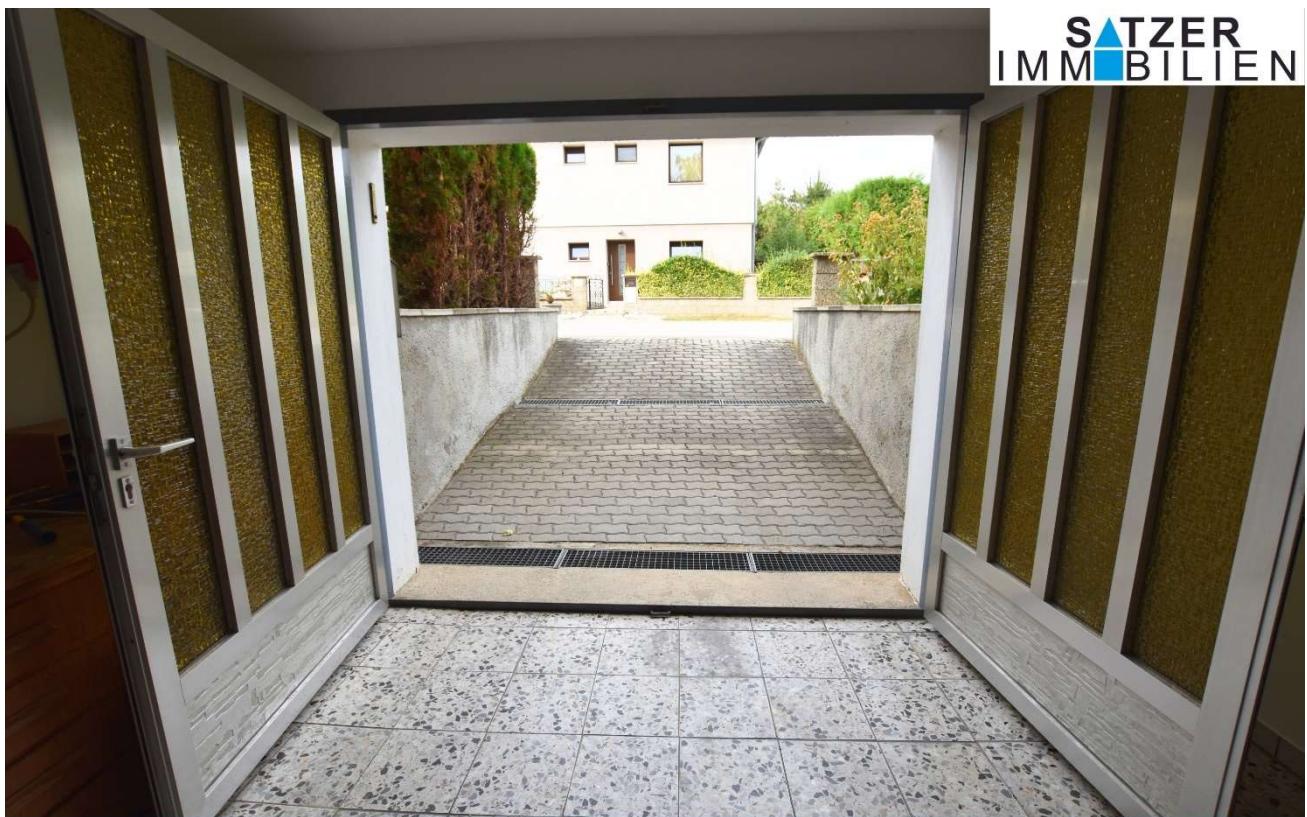
Abstellraum Keller



Abstellraum Keller



Abstellraum Keller



Garage



Garage



Garage

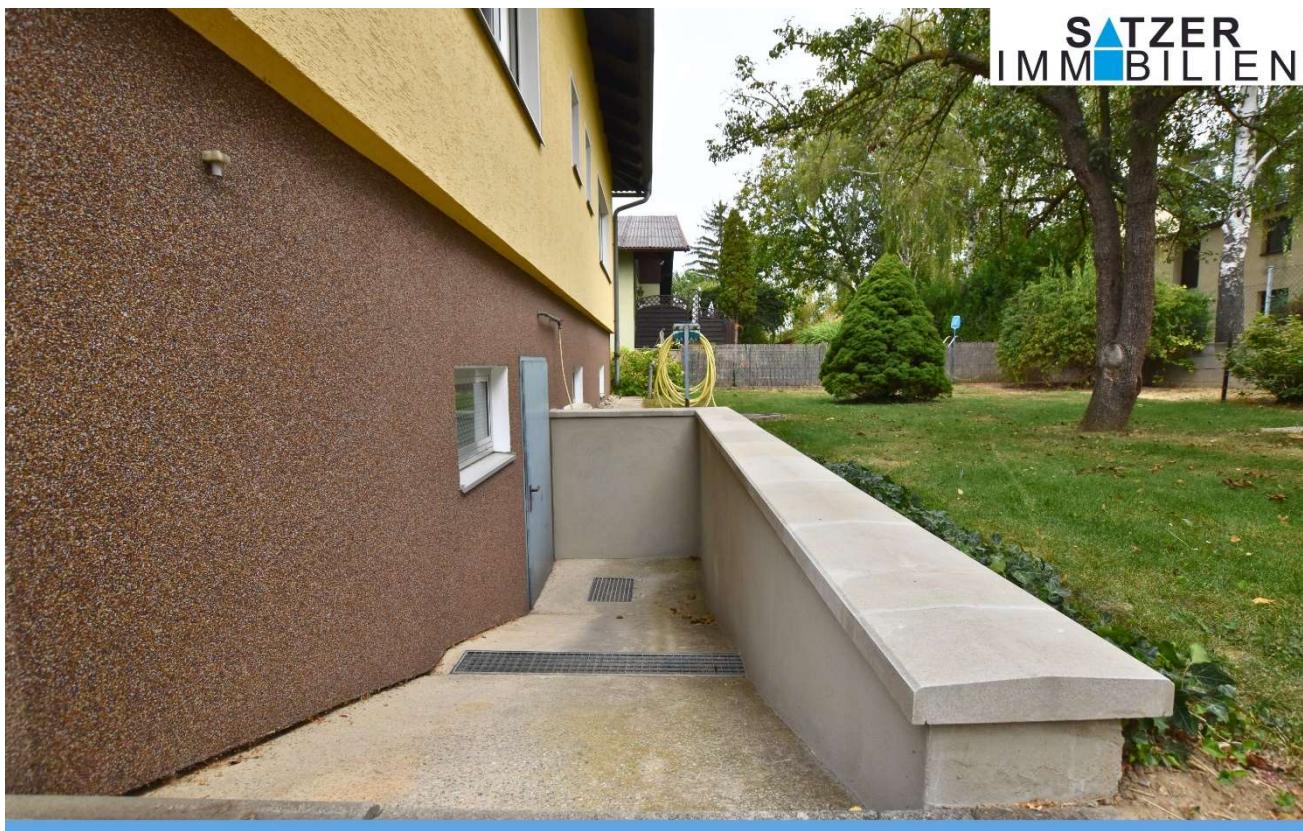




Kellerausgang in Garten



Kellerausgang in Garten



Hintereingang

SATZER  
IMMOBILIEN



Garten

SATZER  
IMMOBILIEN



Garten

SATZER  
IMMOBILIEN



Garten

SATZER  
IMMOBILIEN



Garten

SATZER  
IMMOBILIEN

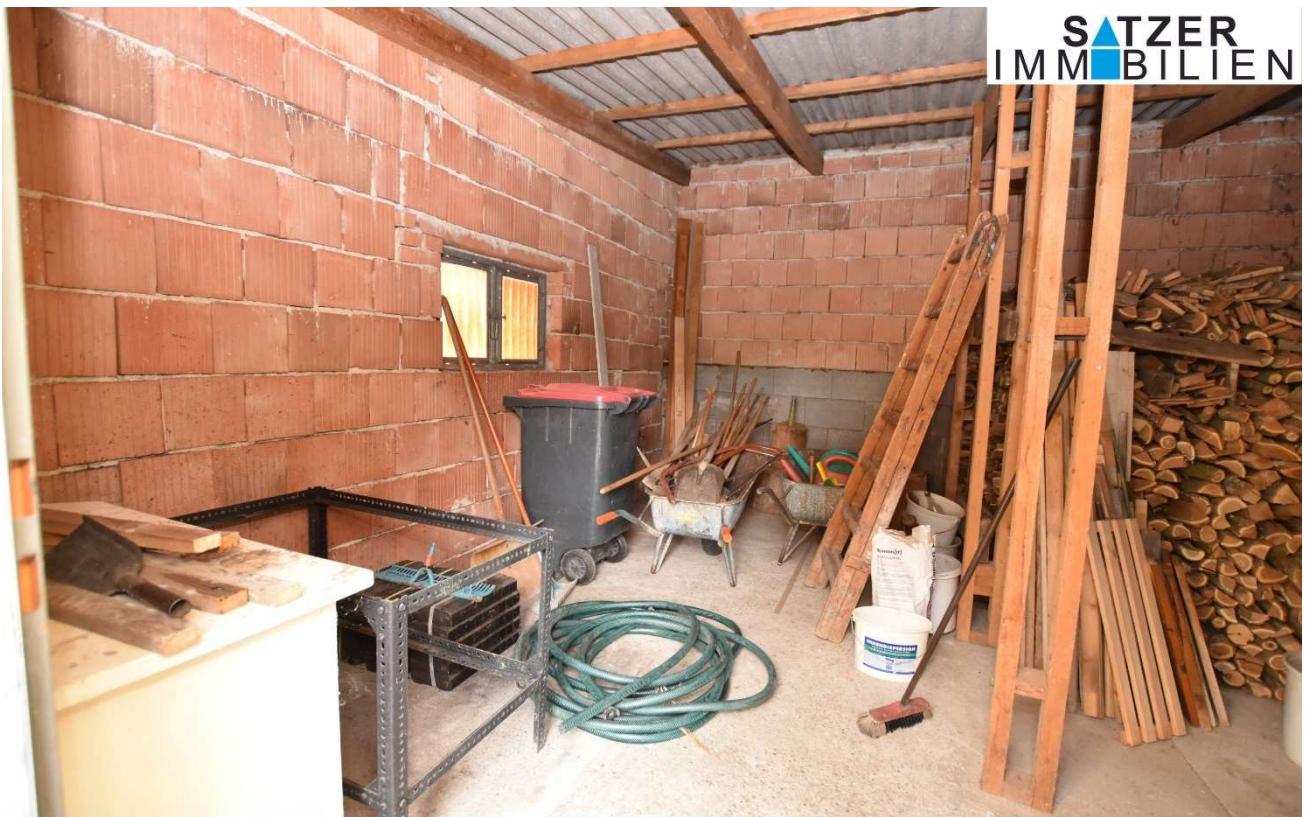


Garten

SATZER  
IMMOBILIEN



Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude

## KONTAKT & BESICHTIGUNGSTERMIN

**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.