



SATZER
IMMOBILIEN

Satzer Immobilien treuhand e.U.
staatlich geprüfter Immobilien treuhänder
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 ²
ZIMMER	3
GRUNDFLÄCHE	Rd. 598m ²

Mietpreis: 1.121€

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

OBJEKTBSCHREIBUNG

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. 18m² 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 verflieset 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.

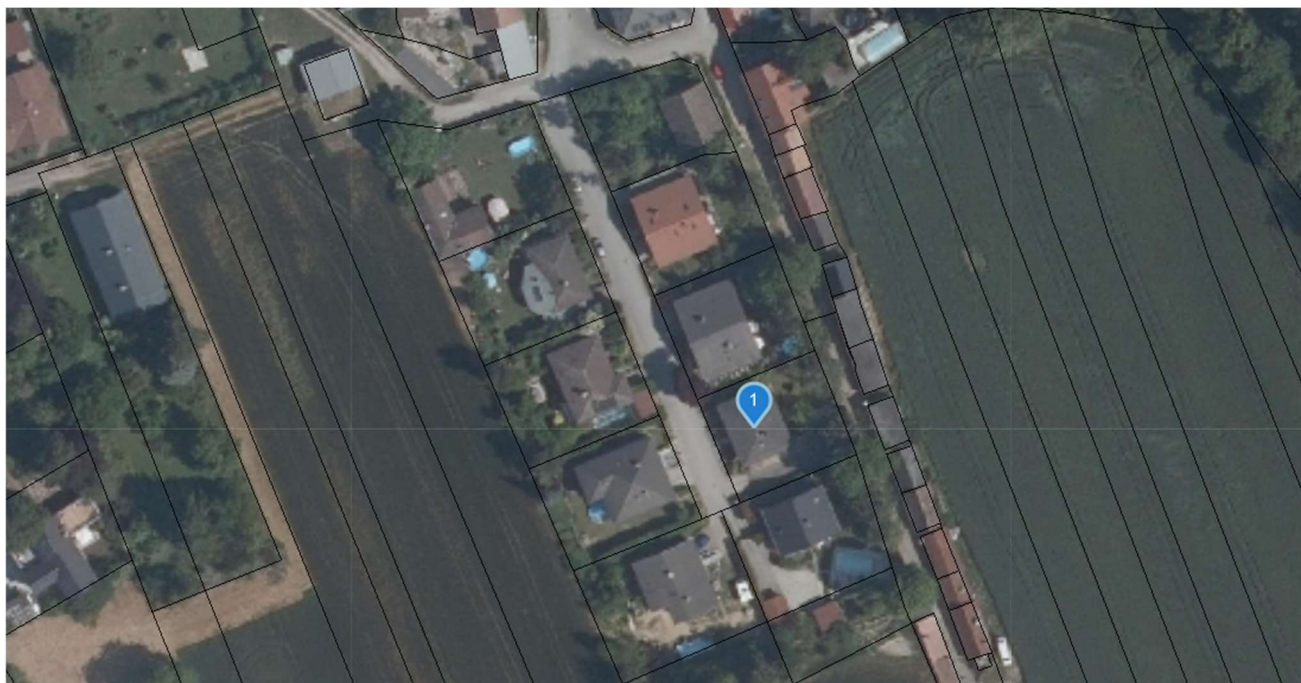
Das gesamte Haus wurde vor kurzen erst ausgemalt, die Steckdosen und die Lichtschalter wurden erneuert. Der Boden in der Küche sowie im dritten Zimmer wurden neu verlegt.

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum	rd. 20m ²
Zimmer 1	rd. 16m ²
Zimmer 2	rd. 16m ²
Zimmer 3	rd. 18m ²
Küche	rd. 16m ²
WC	rd. 2m ²
Bad	rd. 4m ²

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 Kaffeeconditorei 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.

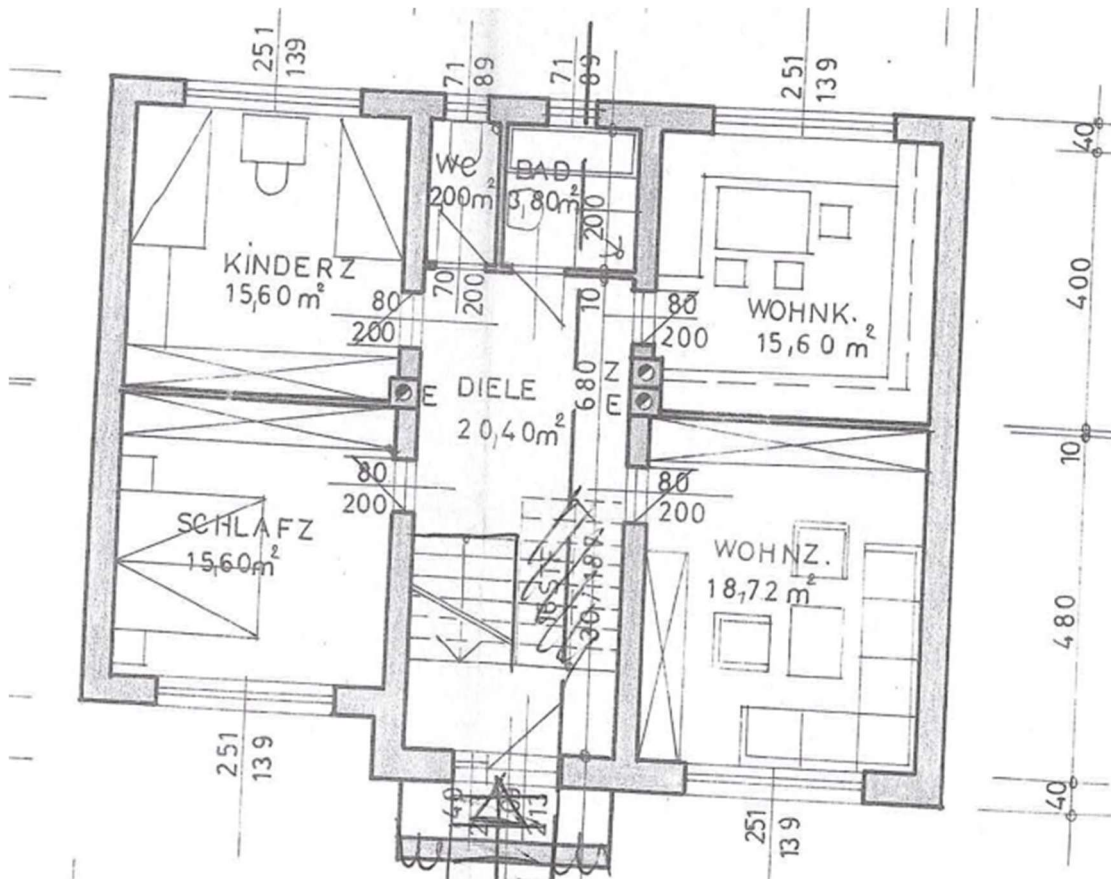
Einen praktischen Arzt mit Hausapotheke finden Sie in unmittelbarer Umgebung in rd. 5 Gehminuten.

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

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



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

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

MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

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

FLÄCHEN & ZIMMER

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

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Garten	Ca. 496m ²
Nebengebäude	Ca. 48m ²
Carport	überdacht

ENERGIEAUSWEIS

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



Vorderansicht



Außenansicht



Windfang



Garagenzufahrt



Zufahrt



Vorraum



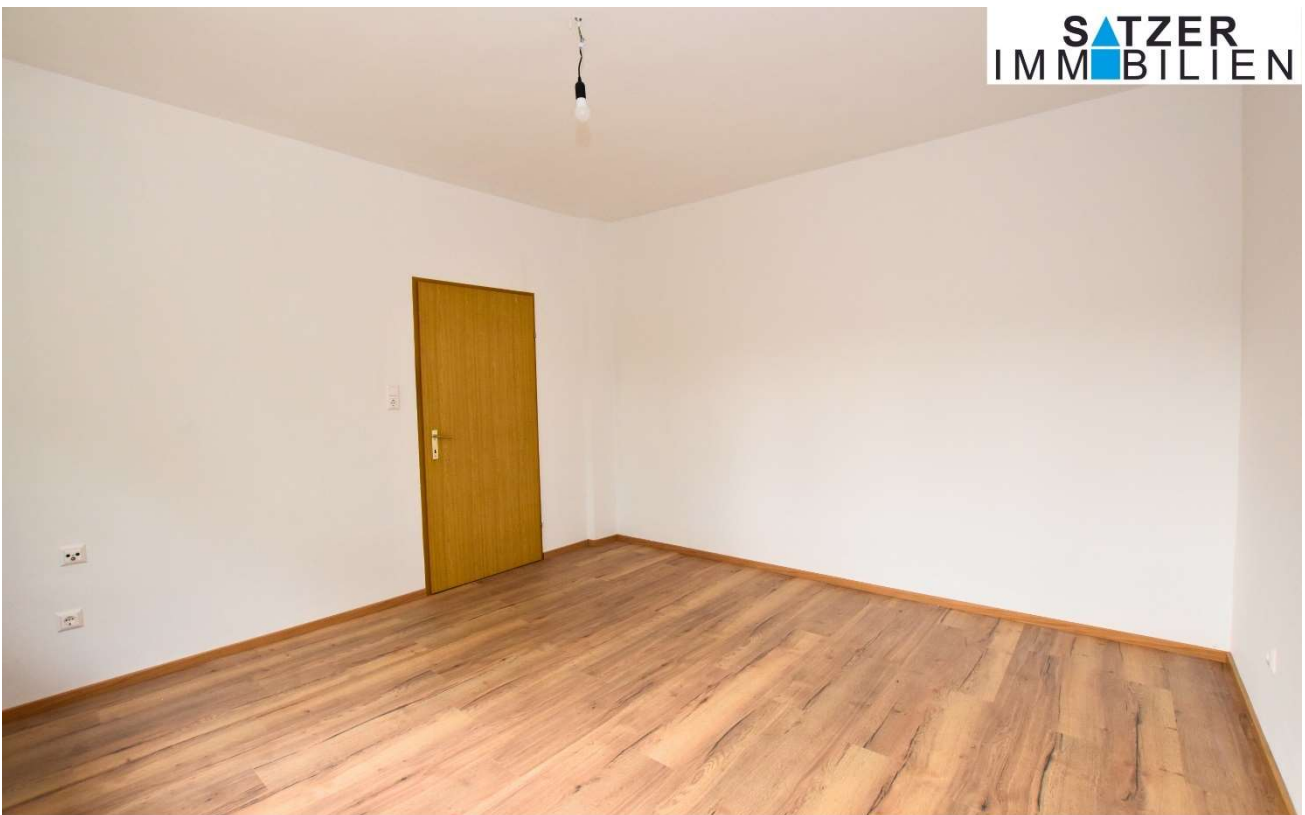
Vorraum



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 1



Ausblick Zimmer 1



Zimmer 2



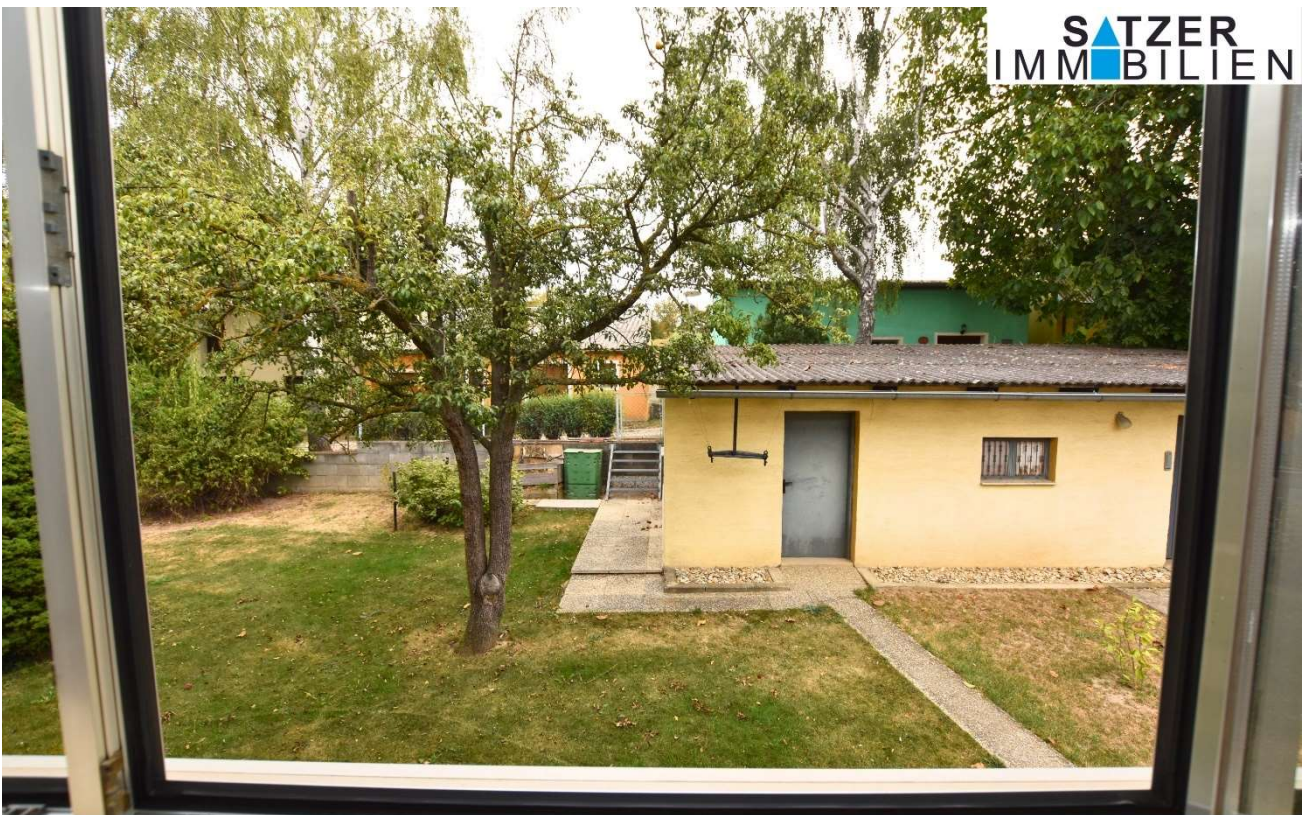
Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 2



Ausblick Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 3



Zimmer 3



Zimmer 3



Küche



Küche



Küche



Küche



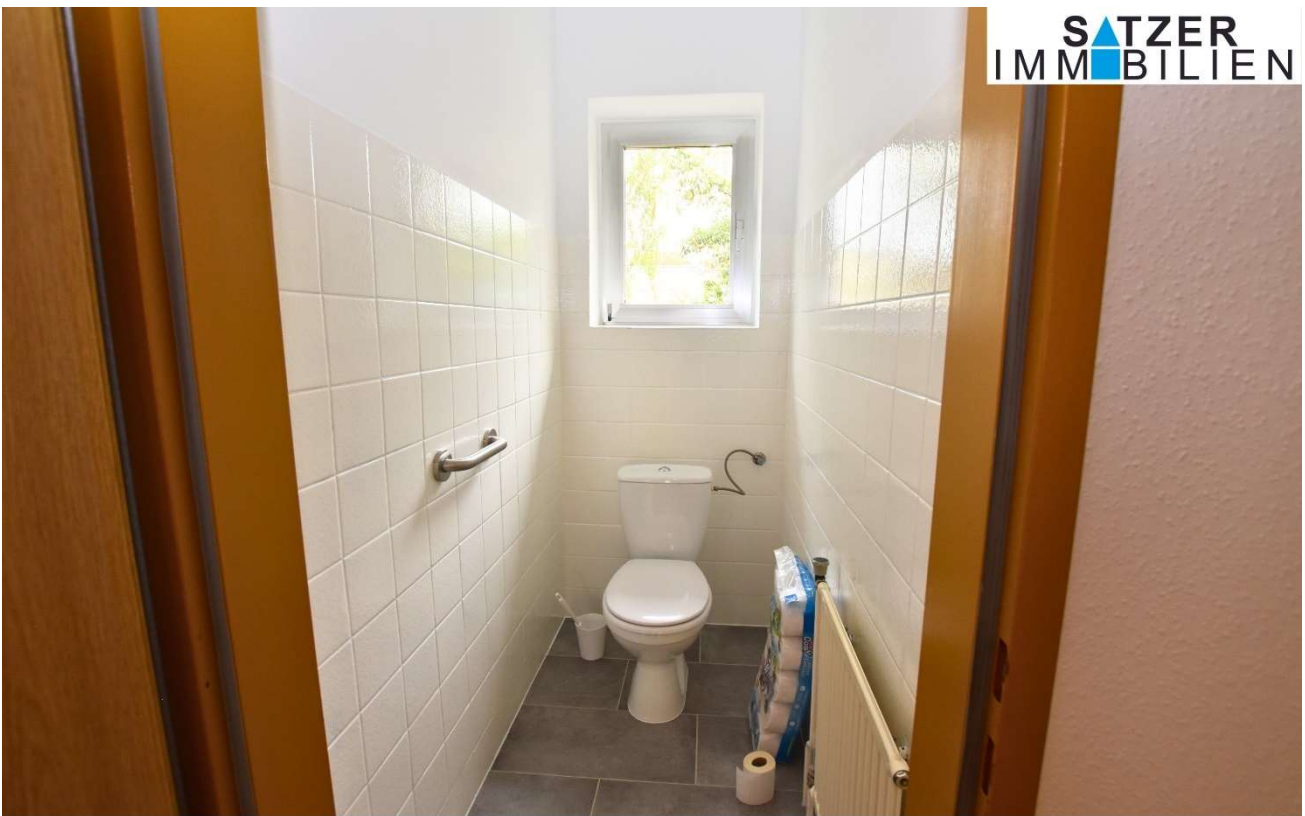
Ausblick Küche



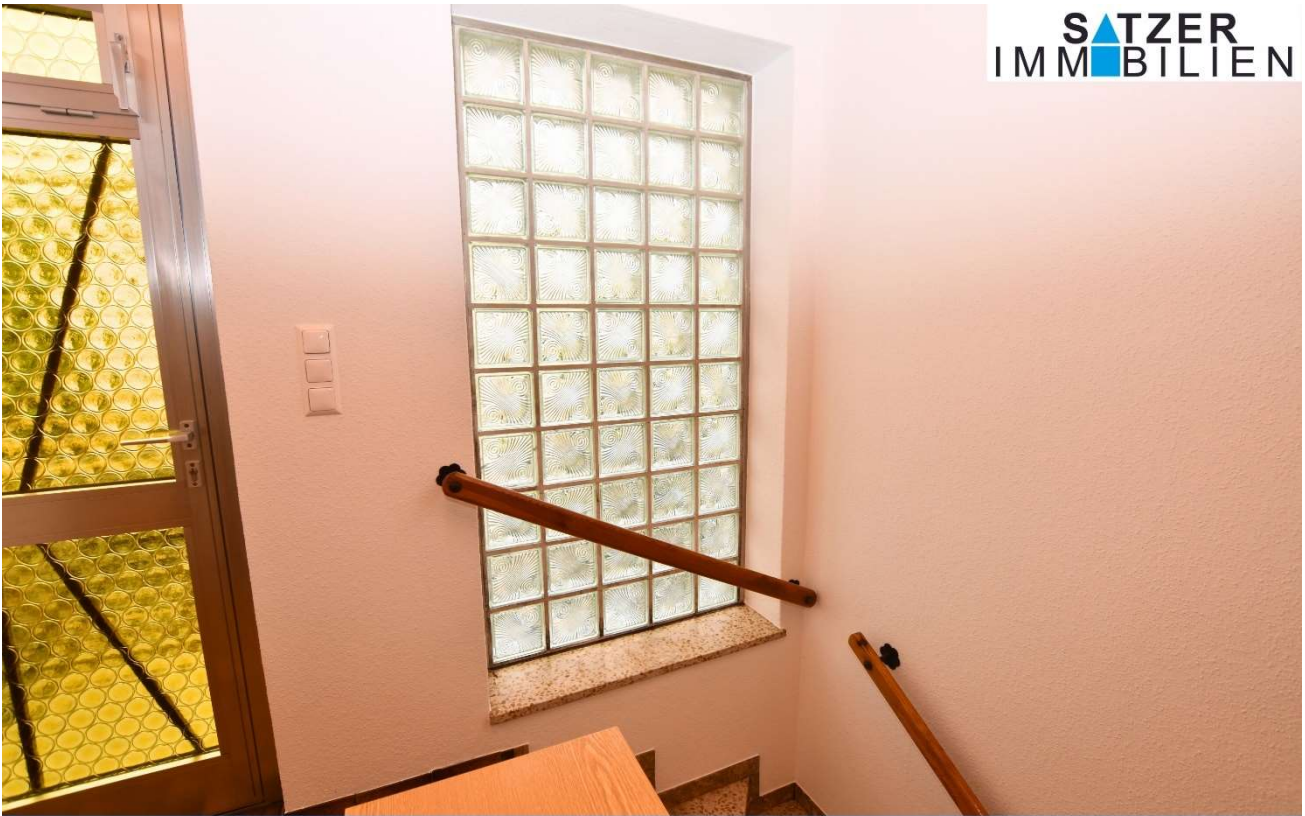
Badezimmer



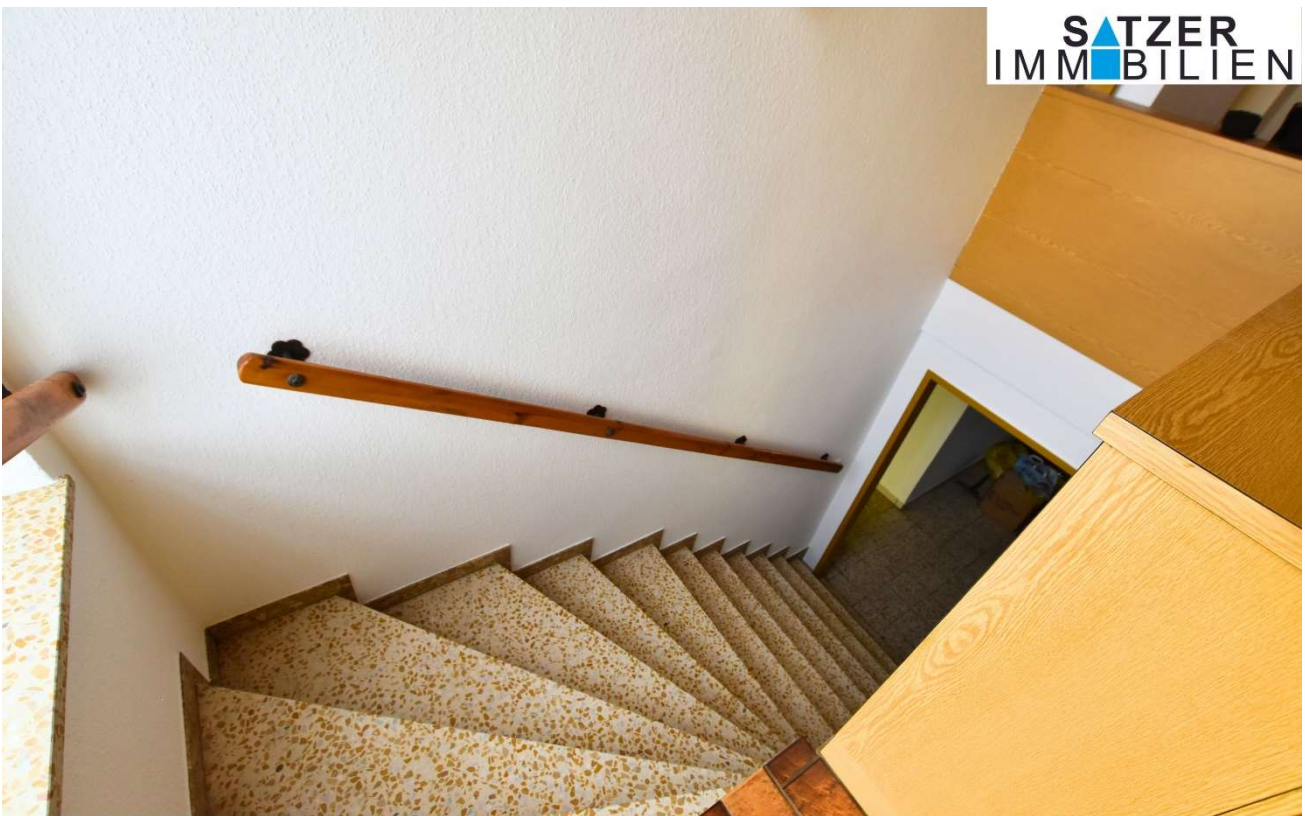
Badezimmer



WC



Abgang Keller



Abgang Keller



Abgang Keller



Vorraum Keller



Vorraum Keller



Waschküche



Waschküche



Waschküche



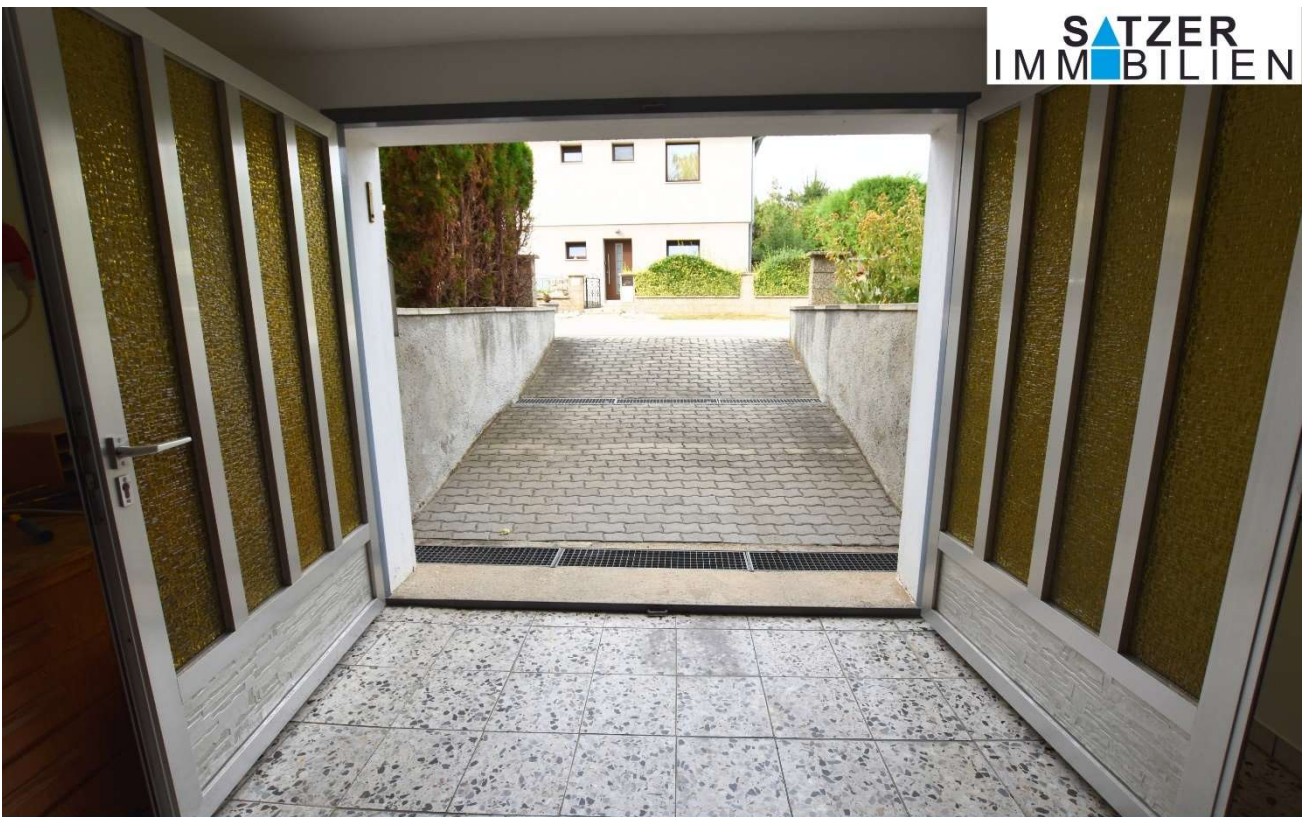
Abstellraum Keller



Abstellraum Keller



Abstellraum Keller



Garage



Garage



Garage



Heizraum



Heizraum



Kellerausgang in Garten



Kellerausgang in Garten



Hintereingang



Garten



Garten



Garten



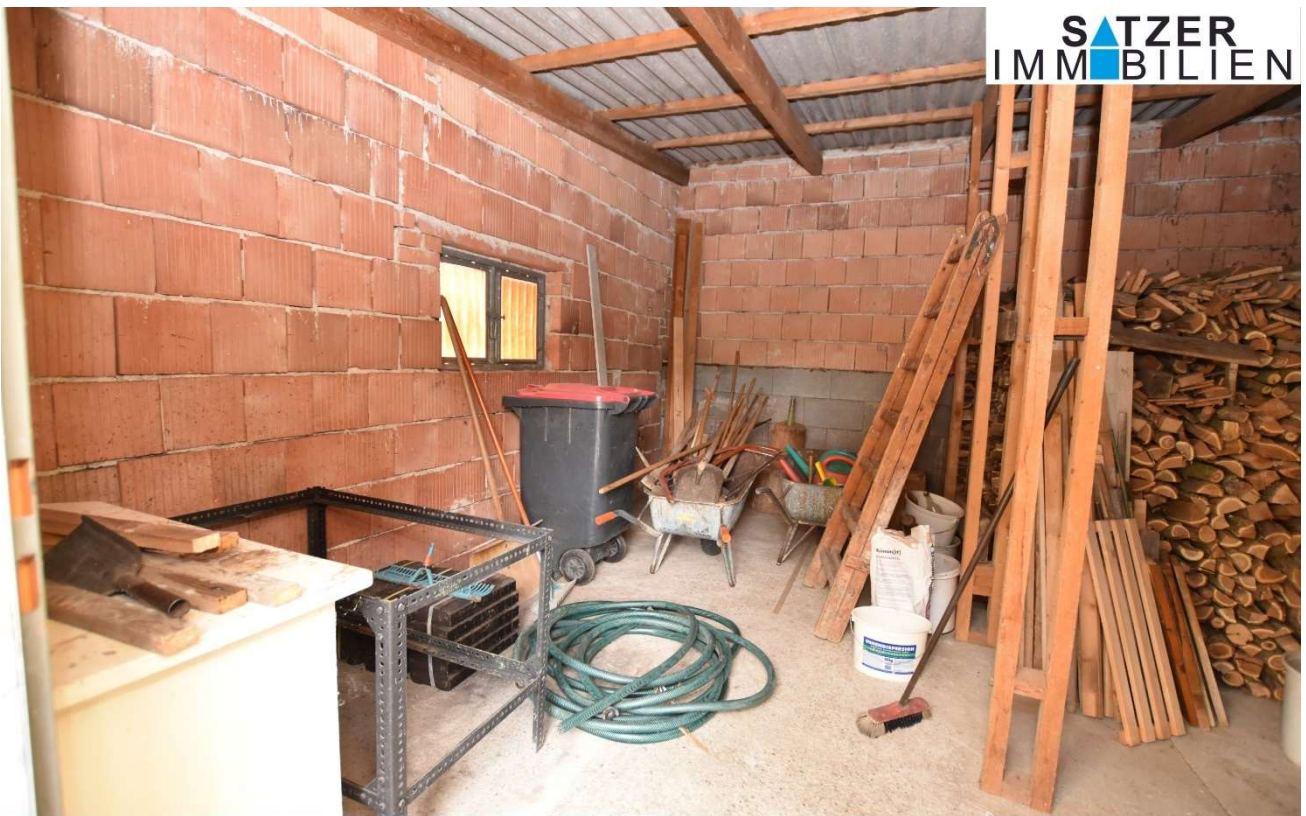
Garten



Garten



Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude

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

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilienrehändler
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzer Immobilienrehand 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.