



**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

SINGLETRAUM MIT TERRASSE ERDGESCHOSS



**SATZER
IMMOBILIEN**

Wohnbereich

Adresse: Mitschastraße 26/1, 2130 Mistelbach

WOHNFLÄCHE	RD. 36 M ²
ZIMMER	1
NUTZFLÄCHE:	Rd. 36 m ²

Mietpreis: 749,70 € (inkl. KFZ-Stellplatz)

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

OBJEKTBESCHREIBUNG

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

Willkommen in Ihrer neu gebauten, modernen 1-Zimmer Wohnung, ideal für Singles. Diese Wohnung bietet alles, was Sie für komfortables Wohnen benötigen.

Highlights:

- Neue DAN- Einbauküche mit Geräten
- Terrasse
- Niedriger Energieverbrauch
- Ebener Zugang (keine Stufen)

Die helle Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung. Ausgestattet mit einer neuen modernen Einbauküche der Marke DAN mit Geräten Marke Gorenje, bietet sie ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich sowie einen mit einem Möbelstück abtrennbaren separaten Schlafbereich. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes und geräumiges Wohngefühl.

Das geräumige Badezimmer ist mit einer komfortablen Dusche, einem WC, einem Warmwasserboiler, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Der Boden und die Wände des Badezimmers sind verfliesst. Der Wohnbereich ist mit Parkettboden versehen. Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt.

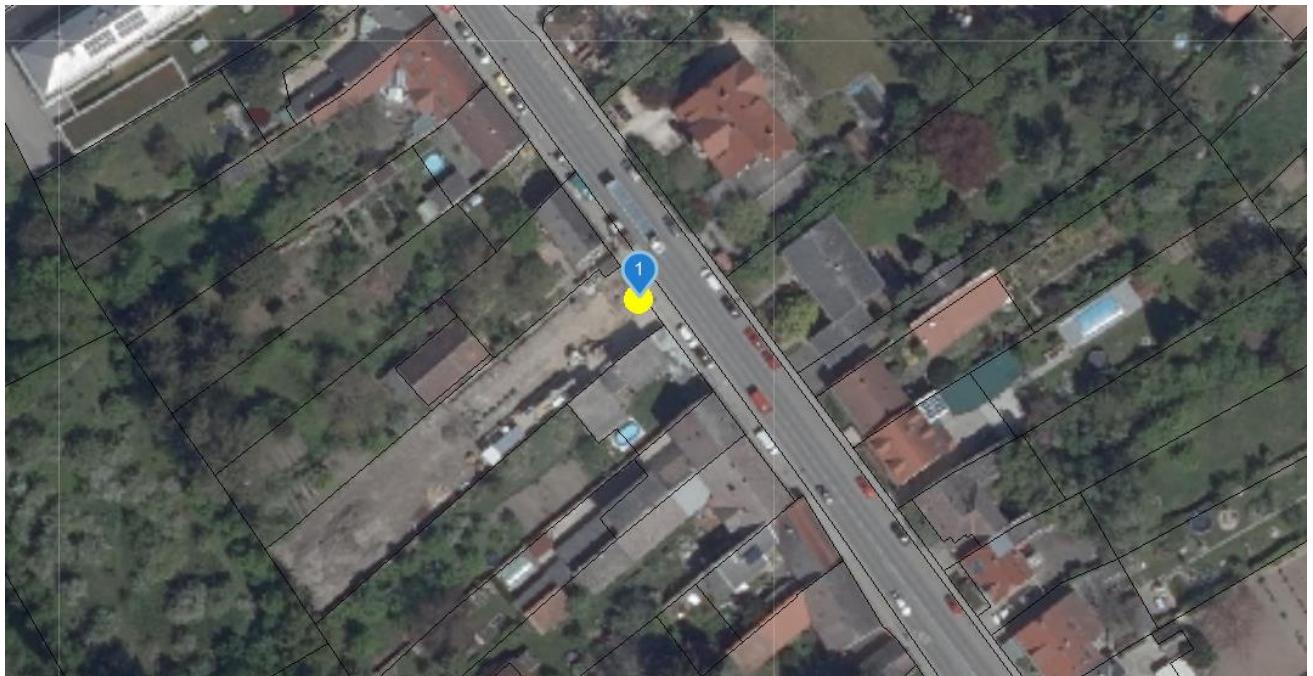
Das besondere Highlight dieser Wohnung ist die große Terrasse. Durch die Hebe-Schiebetüre gelangen Sie vom Wohnraum in Ihre kleine Oase. Hier können Sie entspannen, die Sonne genießen und den Alltag hinter sich lassen. Durch die großzügige Fensterfront kommt viel ausgerichtete Wohnung viel Tageslicht herein. Für Schatten in der Wohnung sorgen elektrisch gesteuerte Raffstores. Der Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugeordnet, welcher sich ebenfalls im Erdgeschoss befindet. Auf einem Ihnen zugeordneten Stellplatz im Hof der Wohnhausanlage können Sie Ihren PKW abstellen, im Erdgeschoss gibt es auch einen Fahrradraum.

RAUMAUFTEILUNG

Wohnküche/Schlafzimmer	rd. 32m ²
Bad	rd. 4m ²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung liegt in der **Nähe des Zentrums von Mistelbach**.

In nur ca. 5 Minuten Fußweg erreichen Sie den Hauptplatz. Hier finden Sie mehrere Banken und eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B.: Bäckerei Geier, Supermarkt Penny, BIPA, Apotheke, usw...

Das Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf befindet sich in rund 10 Gehminuten Entfernung.

Der Bahnhof Mistelbach ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Von Mistelbach aus sind Sie in 45 Minuten mit dem Zug bei der U1 Leopoldau (Stadtgrenze).

Mit dem Auto sind Sie über die Autobahn A5 in nur 40 Minuten bei der U1 Leopoldau.

Freizeitangebot:

Für Sportbegeisterte gibt es in nur 10 Gehminuten Entfernung einige Einrichtungen:

ein Sportzentrum (Fußball, Football, Tennis, Asphaltstockschießen)

Weinlandbad (Freibad)

zwei Fitnesscenter

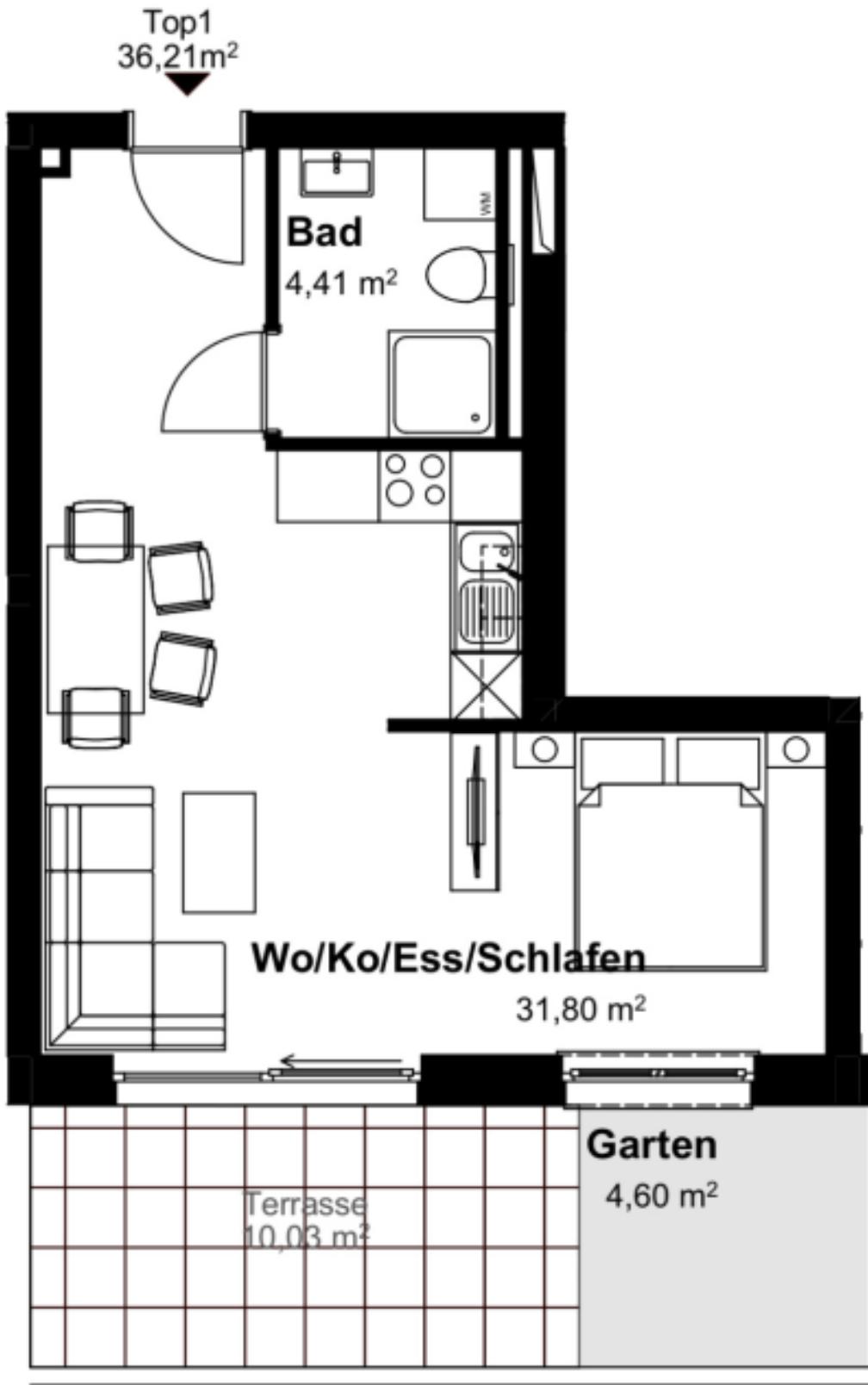
Kegelbahn
öffentliche Bibliothek

Wander- und Radwege
Lokale und Kaffees

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 290m
Ärztliche Versorgung	Ca. 220m
Bushaltestelle	Ca. 200 m
Autobahn	Ca. 13 km
Bahnhof	Ca. 900m

GRUNDRIFFE



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Wohnung
Adresse	Mitschastraße 26/1, 2130 Mistelbach
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Stadtgemeinde Mistelbach

MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

Mietpreis	749,70 €
Hauptmietzins	479,51 €
Küchenmiete	75,15 €
Stellplatzmiete	35,12 €
Betriebskosten Wohnung	80,00 €
Betriebskosten Stellplatz	11,00 €
Umsatzsteuer	68,91 €
Kaution	2.249,09€
Befristung Mietvertrag	5 Jahre
Verfügbar ab	Ab 01.03.2026

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 36 m ²
Nutzfläche	Ca. 50 m ²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Terrasse	ca. 10 m ²
Garten	Ca. 5 m ²
Stellplatz	Freiparker

ENERGIEAUSWEIS

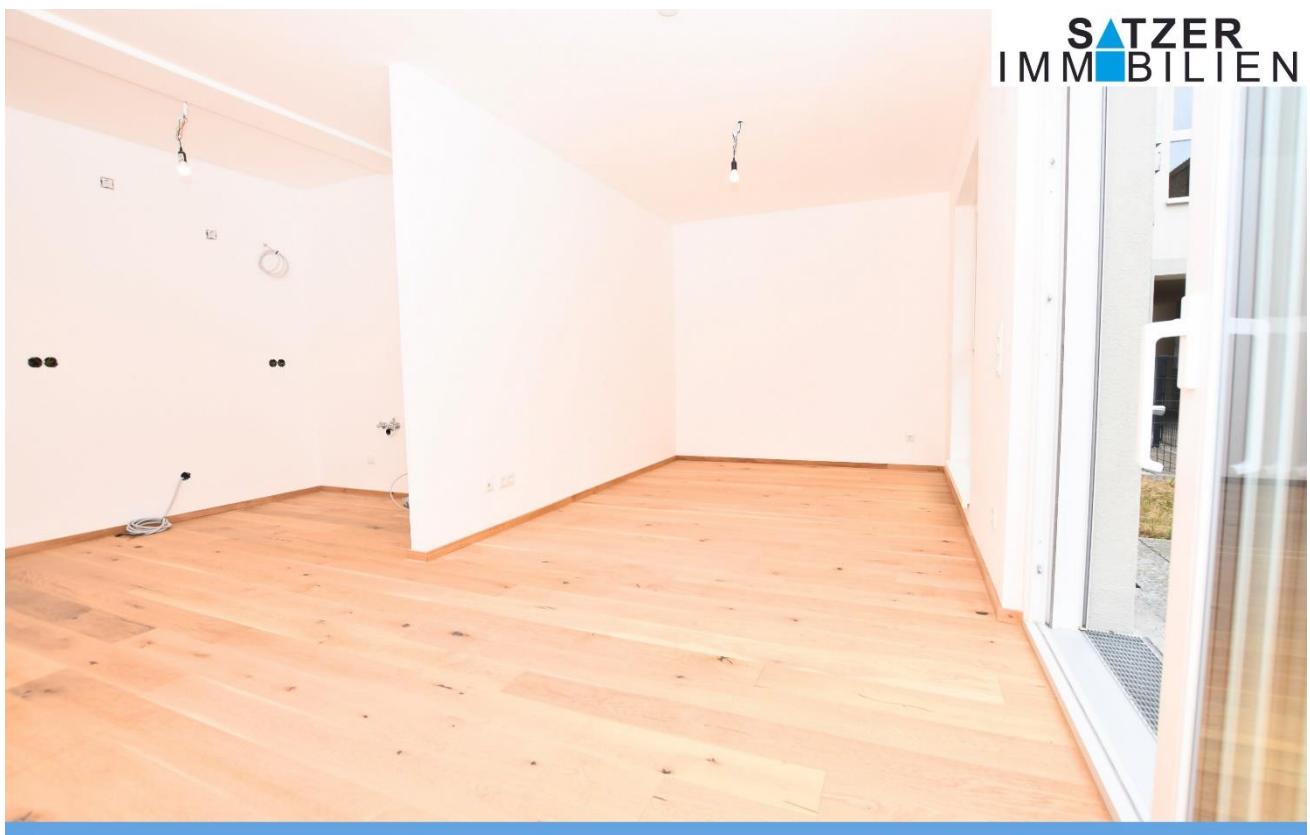
Energieausweis gültig bis	21.02.20234
End-Energieverbrauch/-bedarf	39,80 kWh/(m ² *a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	1,24
Energieträger	Fernwärme

FOTOS

SATZER
IMMOBILIEN



Wohnbereich

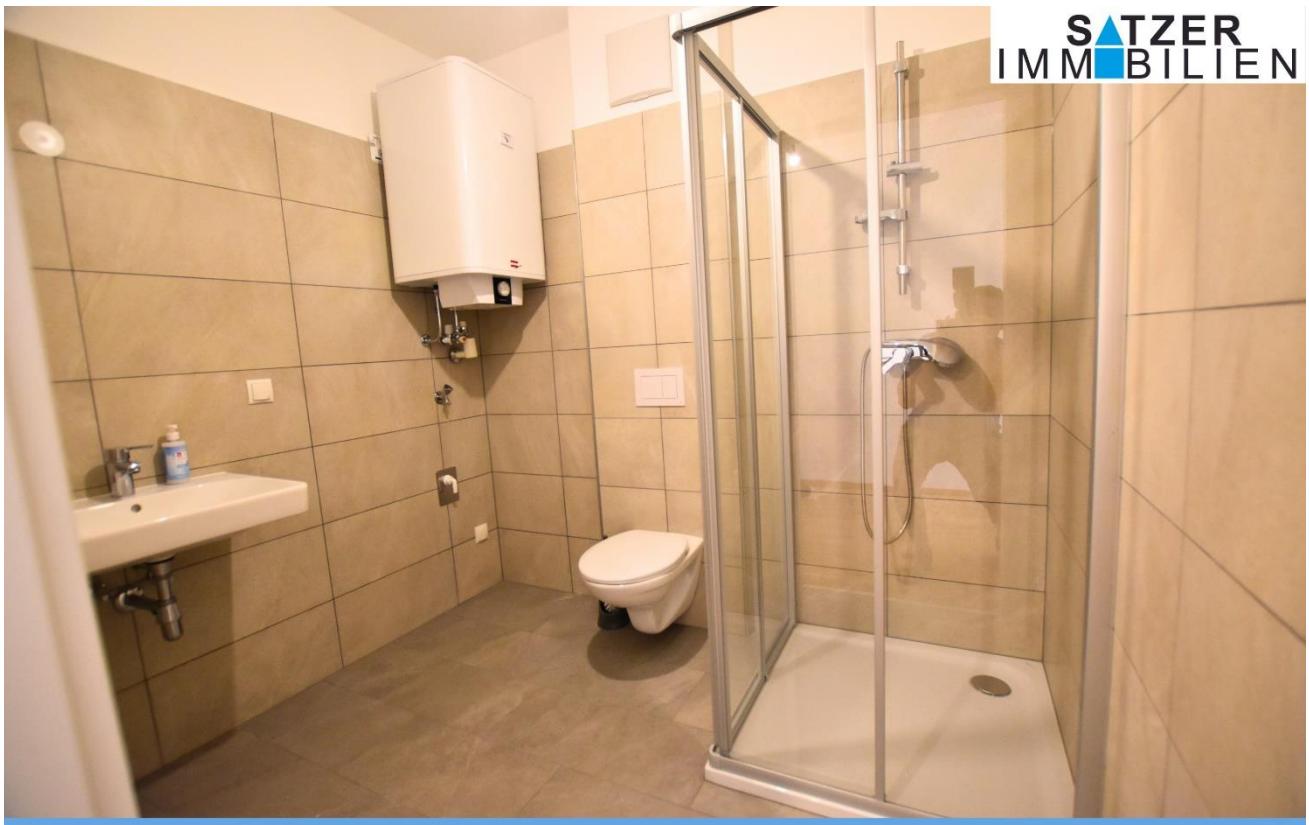


Wohnbereich



Wohnbereich





Badezimmer

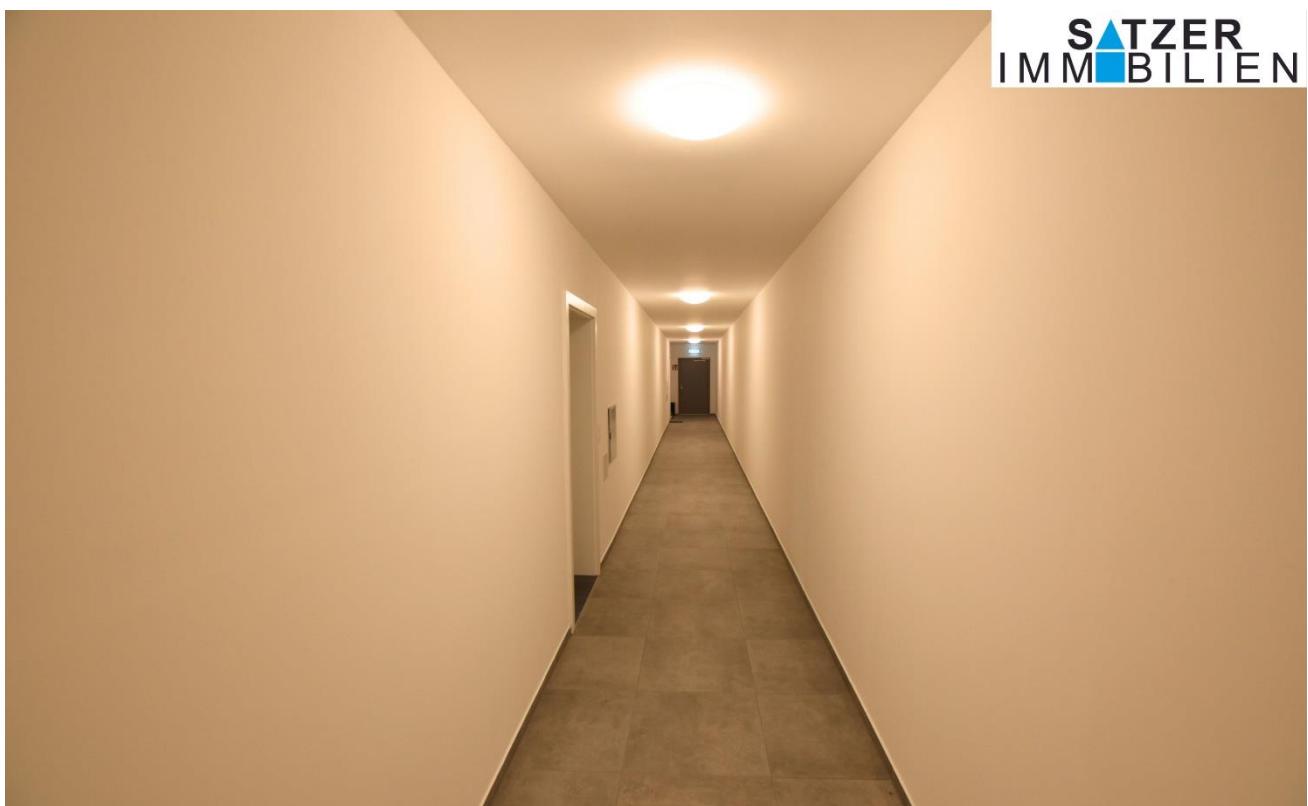


Terrasse



SATZER
IMMOBILIEN

Terrasse



SATZER
IMMOBILIEN

Gang

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.