



**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](mailto:verwaltung@satzer-immobilien.at)

## SINGLETRAUM MIT TERRASSE ERDGESCHOSS



Wohnbereich

**Adresse: Mitschastraße 26/1, 2130 Mistelbach**

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| WOHNFLÄCHE  | RD. 36 M <sup>2</sup> |
| ZIMMER      | 1                     |
| NUTZFLÄCHE: | Rd. 36 m <sup>2</sup> |

**Mietpreis: 700,85 € (inkl. KFZ-Stellplatz)**

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

## OBJEKTDESCRIBTION

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

Willkommen in Ihrer neugebauten, 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 verflies. Der Wohnbereich ist mit Parkettboden versehen. Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt.

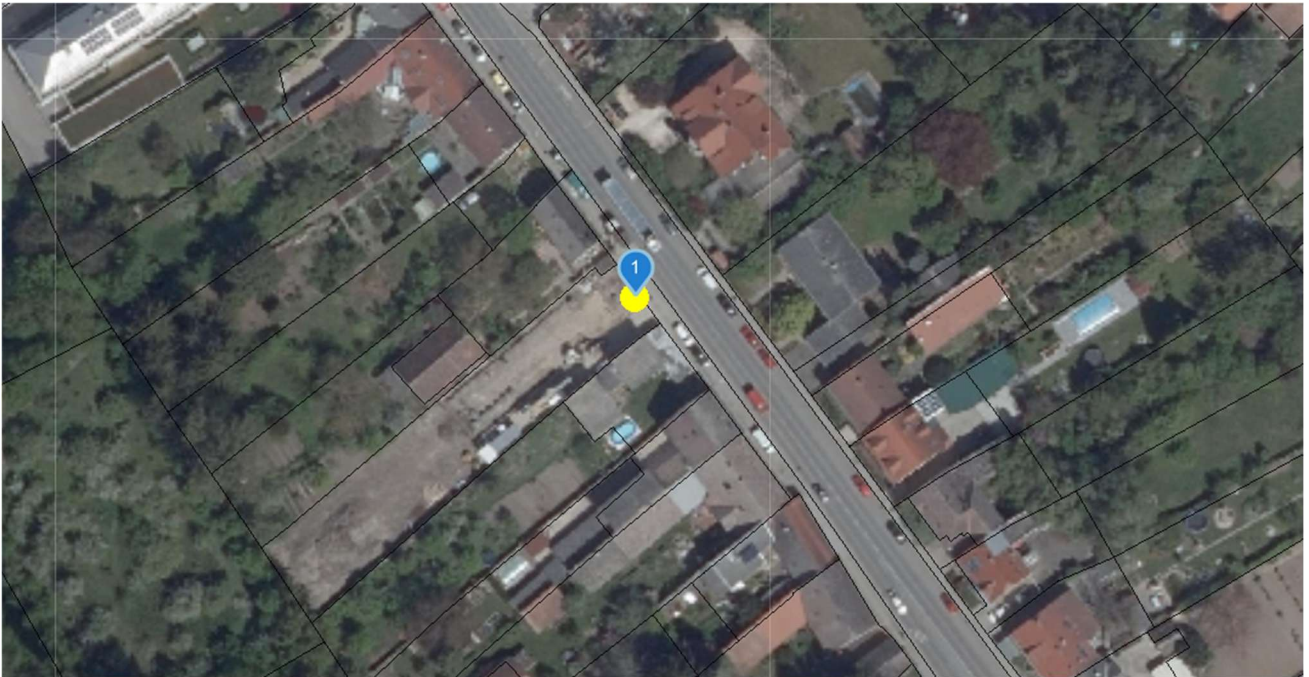
Das besondere Highlight dieser Wohnung ist die große Terrasse. Durch die Hebe-Schiebetüre gelangen Sie vom Wohnraum in Ihre kleine Oase. Hier können Sie entspannen, die Sonne genießen und den Alltag hinter sich lassen. Durch die großzügige Fensterfront kommt viel ausgerichtetete Wohnung viel Tageslicht herein. Für Schatten in der Wohnung sorgen elektrisch gesteuerte Rollläden. 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.

## RAUMAUFTAILUNG

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Wohnküche/Schlafzimmer | rd. 32m <sup>2</sup> |
| Bad                    | rd. 4m <sup>2</sup>  |

## 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 Landeskrankenhaus 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)

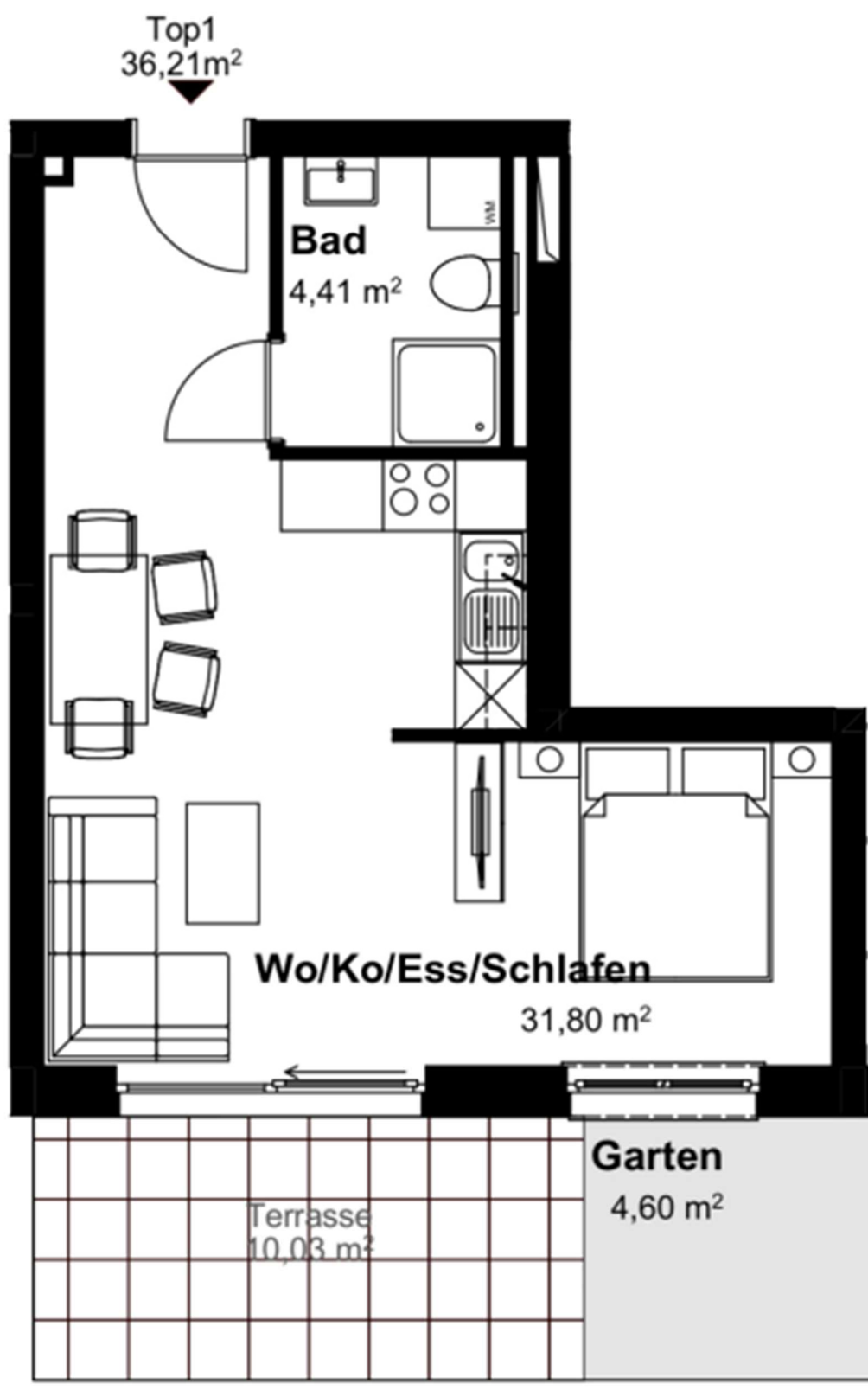
zwei Fitnesscenter

Kegelbahn  
öffentliche Bibliothek

Wander- und Radwege  
Lokale und Kaffees

#### ENTFERNUNGEN

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| <b>Supermarkt</b>           | Ca. 290m  |
| <b>Ärztliche Versorgung</b> | Ca. 220m  |
| <b>Bushaltestelle</b>       | Ca. 200 m |
| <b>Autobahn</b>             | Ca. 13 km |
| <b>Bahnhof</b>              | Ca. 900m  |



## DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

### ECKDATEN

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Objektart</b>                | Wohnung                             |
| <b>Adresse</b>                  | Mitschastraße 26/1, 2130 Mistelbach |
| <b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b> | Stadtgemeinde Mistelbach            |

### MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| <b>Mietpreis</b>              | <b>700,85 €</b>      |
| Hauptmietzins                 | 436,80 €             |
| Küchenmiete                   | 75,00 €              |
| Stellplatzmiete               | 33,39 €              |
| Betriebskosten Wohnung        | 78,00 €              |
| Betriebskosten Stellplatz     | 10,00 €              |
| Umsatzsteuer                  | 67,66 €              |
| <b>Kaution</b>                | <b>2.102,55€</b>     |
| <b>Befristung Mietvertrag</b> | <b>5 Jahre</b>       |
| <b>Verfügbar ab</b>           | <b>Ab 01.03.2026</b> |

### FLÄCHEN & ZIMMER

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Wohnfläche</b>        | Ca. 36 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche</b>        | Ca. 50 m <sup>2</sup> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>     | 1                     |
| <b>Anzahl Badezimmer</b> | 1                     |

### SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Terrasse</b>   | ca. 10 m <sup>2</sup> |
| <b>Garten</b>     | Ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| <b>Stellplatz</b> | Freiparker            |

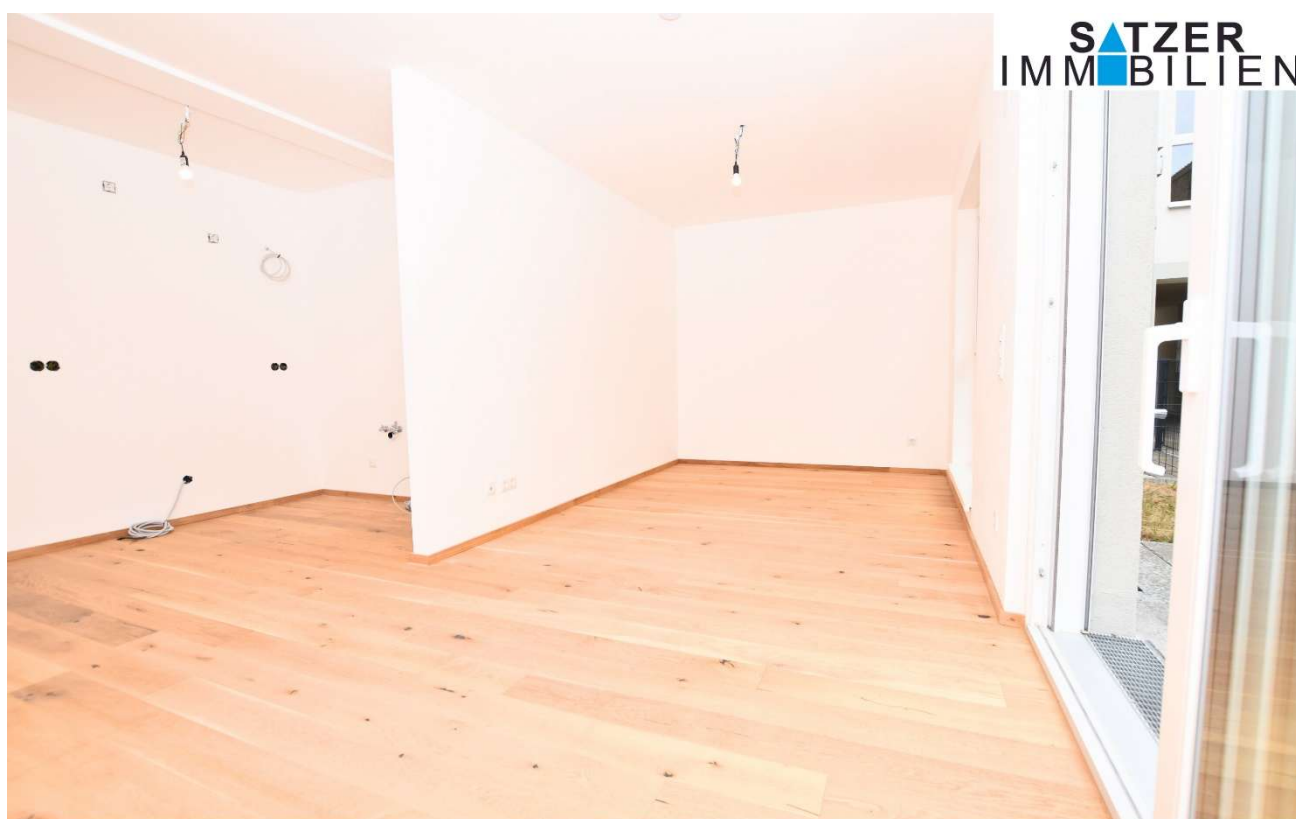
### ENERGIEAUSWEIS

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





Wohnbereich



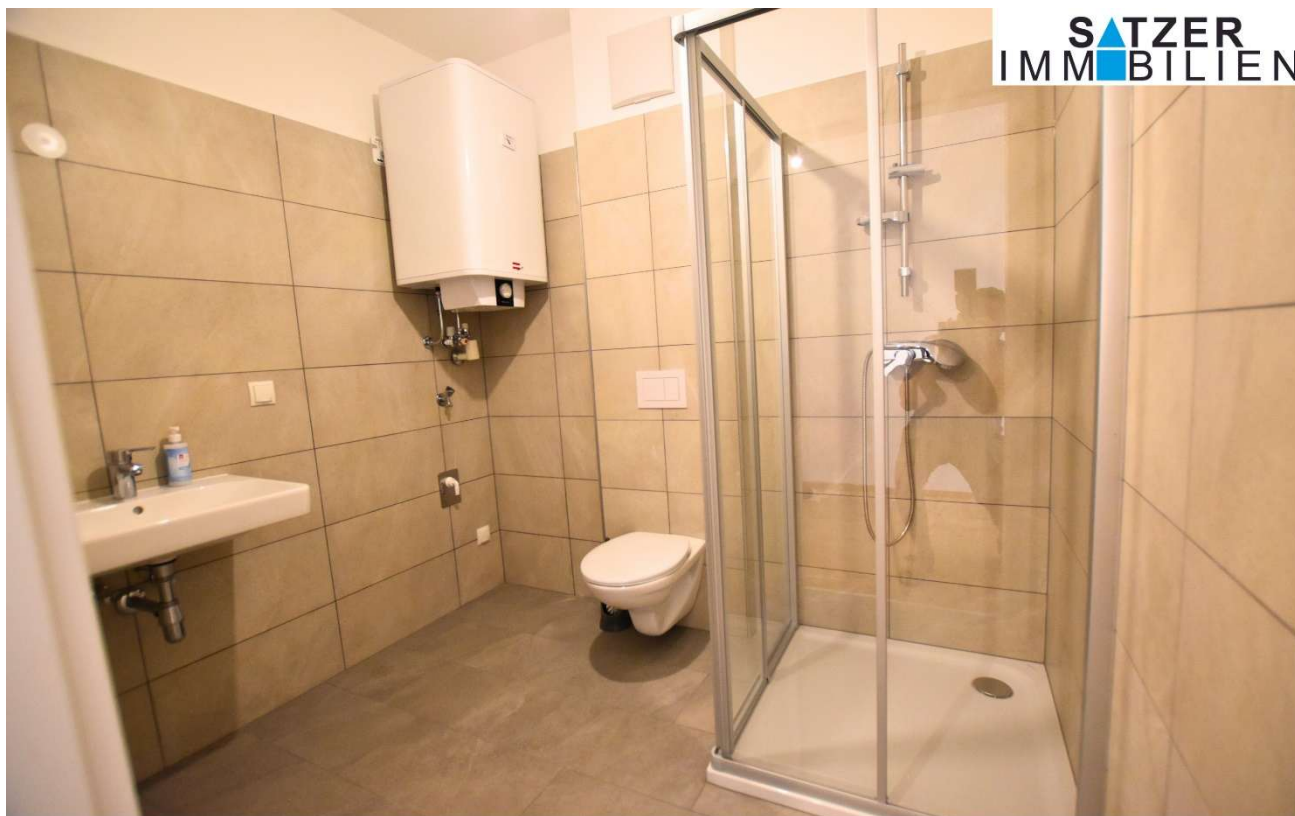
Wohnbereich



Wohnbereich







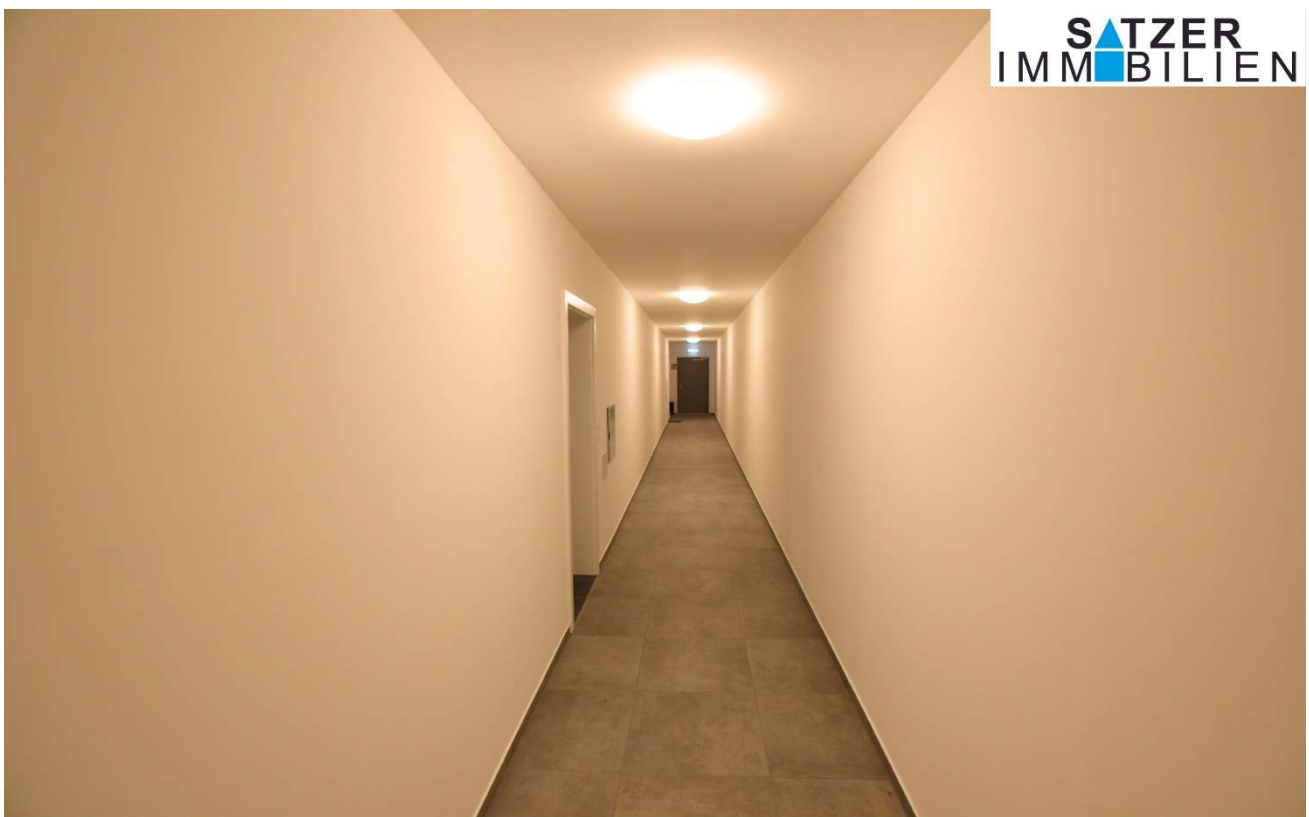
Badezimmer



Terrasse



Terrasse



Gang

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

**MMag. Markus Satzer, MSc**

Staatlich geprüfter Immobilienrehänder  
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.