



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

WOHNEN IM RUHELAGE



Wohnhaus

Adresse: Am Lißl 27, 2130 Eibesthal

WOHNFLÄCHE

RD. 115 M²; GARGE: RD. 42 M²

ZIMMER

4

GRUNDFLÄCHE

Rd. 665m²

Kaufpreis: 329.000,00€

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

Highlights:

- Ruhelage
- 4 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 3 Außenparkflächen, große Garage
- 2 Terrassen
- Heizsystem Holz, Warmwasser: elektrisch

Das charmante Holzhaus (Baujahr 1998) befindet sich in einer verkehrsberuhigten Siedlungsstraße und grenzt an gegen Westen an einen Grüngürtel. Die Widmung der Liegenschaft ist Bauland Wohngebiet. Laut Bebauungsplan können 40% in offener Bauweise in Bauklasse I bebaut werden. Es gibt eine vordere Baufluchtlinie (ohne Anbauverpflichtung) mit 3 m.

Sie betreten das Haus über den Windfang im Keller und gelangen über die Treppe in das Erdgeschoss. Vom Gangbereich der aus einer Garderobe/Vorraum besteht gelangen Sie in alle Räume. Im Erdgeschoss befinden sich ein Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Waschtisch und vorbereiteter Dusche, WC, ein gartenseitiges Zimmer und die große Wohnküche. Die Wohnküche hat durch ihre Ausrichtung der Fenster nach Osten, Süden und Westen den gesamten Tag eine sehr gute Belichtung. Neben dem bestehenden Holzofen bietet die Wohnküche Platz für Essecke, Kochbereich und Wohnlandschaft. Von der Wohnküche gelangen Sie auf einen südseitigen Balkon, über den Sie direkt in den Garten und zur Terrasse kommen.

Durch das große Gartentor können Sie auch über den Garten ihre Einkäufe direkt in die Küche bringen.

Über die Wohnküche erfolgt der Zugang in das Dachgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich zwei große Zimmer, eines davon mit Balkon und ein Badezimmer/WC mit Wanne und Waschtisch.

Im Keller befindet sich ein kompakter Raum, der durch Waschmaschinenanschluss und Waschtisch als Waschküche genutzt werden kann und eine große Garage die als Lager und Werkstatt für Heimwerker nutzbar ist.

Ein rd. 32 m² großer überdachter Abstellplatz vor dem Haus sorgt für eine Stellfläche für 2 PKW, vor der Garage kann ein weiterer PKW abgestellt werden.

Die Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt 2,70 m, und im ausgebauten Dachgeschoss 2,4 m, im Kellergeschoss 2,29 m. Die Kniestockhöhe im Dachgeschoss beträgt 0,73 m

Das Haus wird über Radiatoren derzeit durch einen großen Holzofen (mit Kochfeld) mit Scheitholz von der Wohnküche aus beheizt und im Winter auch mit Warmwasser versorgt. Im Sommer wird das Warmwasser durch eine Wärmepumpe erzeugt, diese ist im Bad/WC im Dachgeschoss situiert.

Im Garten befinden sich eine gepflasterte gegen Weste ausgerichtete Terrasse, ein rd. 10 m² großes Gartenhaus mit einer überdachten Terrasse. Der Garten ist fast rechteckig und bietet durch seine große Wiese viele Möglichkeiten. Die bestehenden Büsche und Bäume spenden Schatten und Sichtschutz. Ein überdachtes Lager sorgt für Platz für die Lagerung von Brennholz.

Das Grundstück ist eingefriedet straßenseitig mit einem Holz-Lattenzaun, ansonsten mit einem Maschendrahtzaun.

Das Niederschlagswasser wird auf Eigengrund versickert, das Schmutzwasser wird in den Kanal eingeleitet.

Wasser wird von der öffentlichen Wasserleitung entnommen.

Baubeschreibung:

Fundament: Flächengründung mit Platten- und Einzelfundament

Außenwände EG und DG: Holzblockwand 12 cm mit Innendämmung

Mauerwerk Keller: tragend: Betonstein 30 bzw. 25 cm; nicht tragend: Betonstein 12 cm

Innenwände EG und DG: tragend: Holzblockwand 12 cm, nichttragend: Holzriegelwand mit Kerndämmung

Decken: Keller: Holzkörperteildecke, Geschoßdecke: Holzbalkendecke

Bodenaufbau: Estrich, Fliesen bzw. Holzfußboden massiv (Parkett oder Dielenboden)

Fenster: Holz, 2-Scheiben, außenliegende Läden als Sonnenschutz

Dachstuhl: Pfettendachstuhl

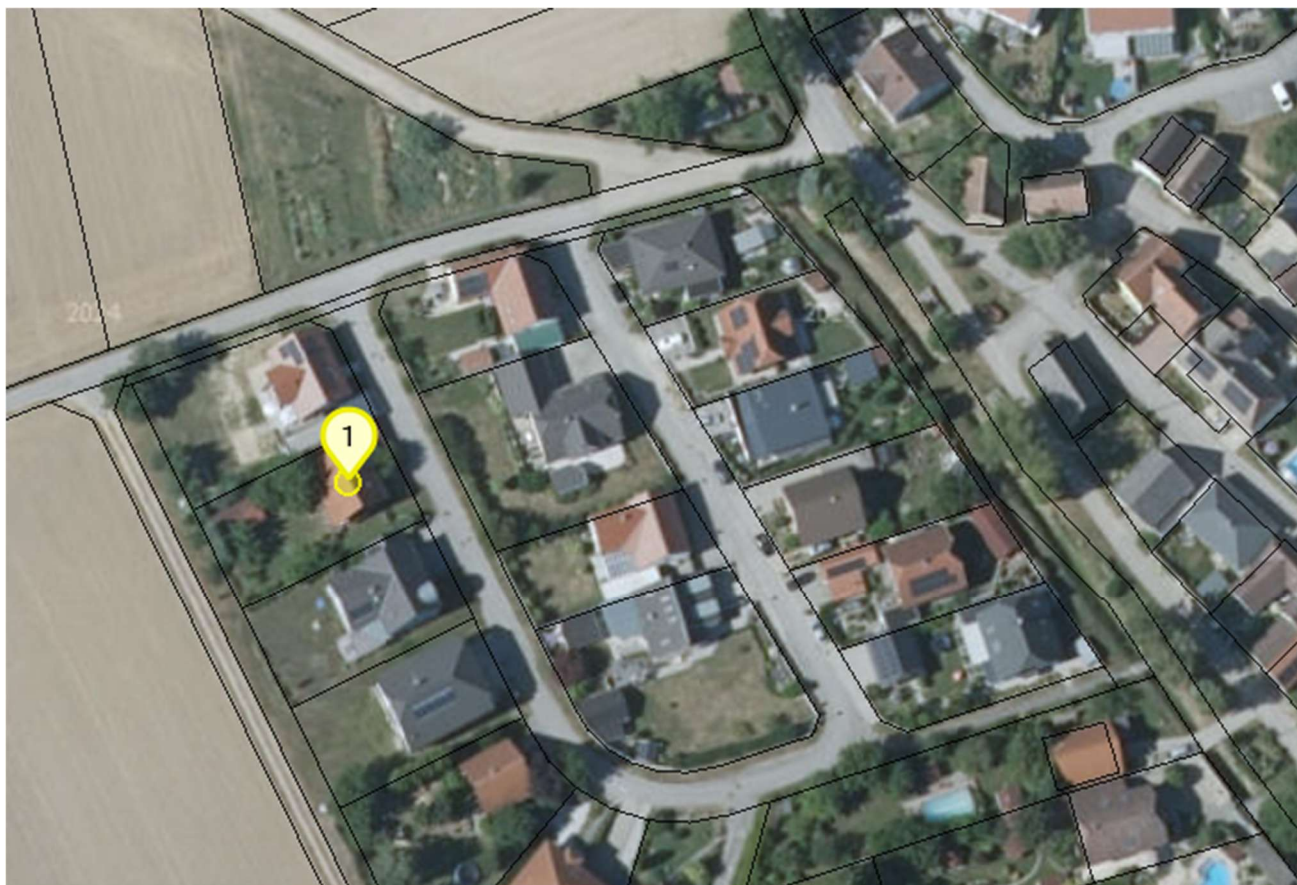
Satteldach mit Tondachziegel mit Neigung 40 Grad

RAUMAUFTeilUNG

Windfang	rd. 5m ²
Vorraum KG	rd. 5m ²
Garage KG	rd. 42m ²
Garderobe EG	rd. 3m ²
Vorraum EG	rd. 2m ²
Wohnküche	rd. 29m ²
Zimmer EG	rd. 12m ²
Bad EG	rd. 5m ²
WC EG	rd. 1m ²
Diele DG	rd. 4m ²
Zimmer I DG	rd. 20m ²
Zimmer II DG	rd. 19m ²
Badezimmer DG	rd. 10m ²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Der Ort Eibesthal zählt zur Großgemeinde Mistelbach,

Für ein leckeres Frühstück finden Sie die Bäckerei Bauer in rd. 7 Fahrminuten im entfernten Mistelbach, genauso für den täglichen Bedarf einen Billa und Hofer. Weitere Supermärkte sowie die M-City für ein Shopping Vergnügen am Wochenende sind innerhalb 10 Fahrminuten erreichbar.

Die Ausbildung der Kinder kann vom Kindergarten, über die Volksschule und Mittelschule bis hin in die Höheren Lehranstalten wie HTL, HAK etc. in der Stadtgemeinde Mistelbach abgeschlossen werden.

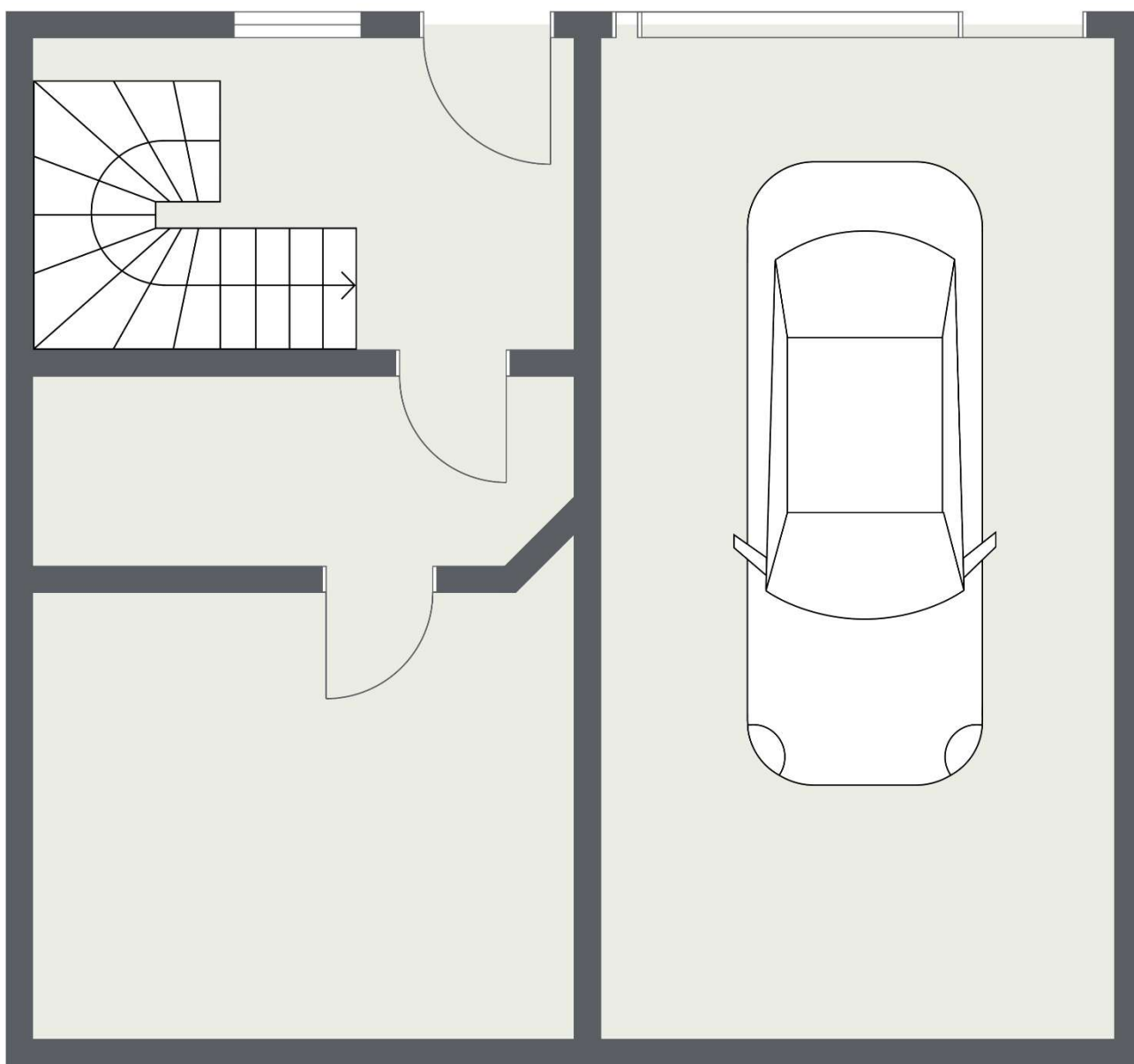
Die Stadtgemeinde Mistelbach ist eine Ausbildungsstätte für Gesundheit- und Krankenpflege. Mit dem Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf, Ärzten unterschiedlicher Bereiche und mehreren Apotheken, sind Sie und Ihre Familie bestens versorgt.

Eibesthal ist mit dem öffentlichen Verkehrsmittel aus erreichbar, die Bushaltestelle ist in rd. 8 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Mit dem Bus können Sie nach Mistelbach zum Bahnhof und anschließend weiter nach Wien pendeln. Die Autobahnauffahrt A5 erreichen Sie in rd. 10 Minuten mit dem Auto und sind innerhalb von rd. 35 Minuten in Wien Leopoldau.

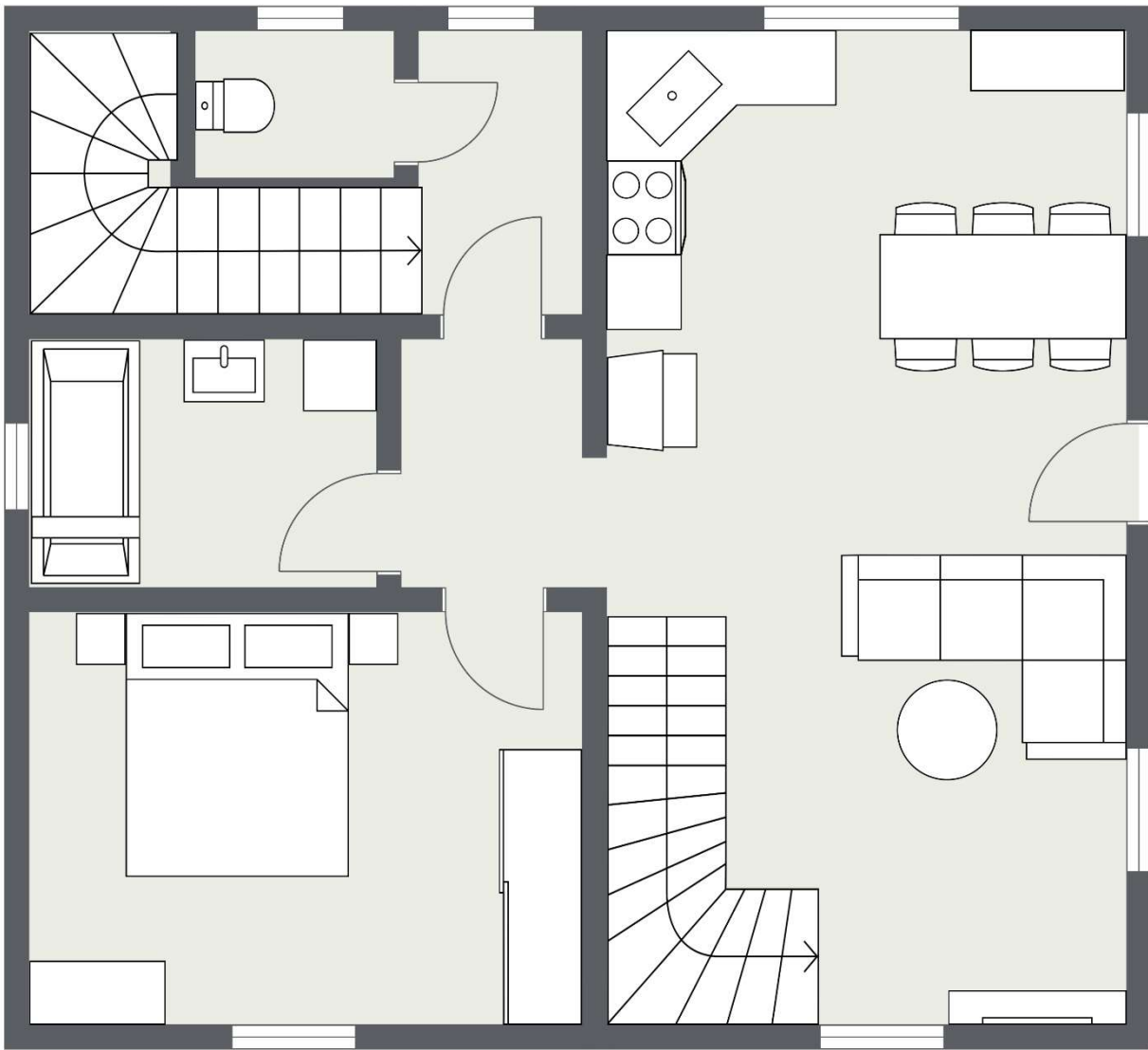
Für Freizeitaktivitäten am Wochenende steht Ihnen ein Kinderspielplatz, ein Tennisverein, ein Fußballplatz und mehrere Rad- und Wanderwege zur Verfügung. Zum Heurigen im Ort können Sie zu Fuß gehen.

ENTFERNUNGEN

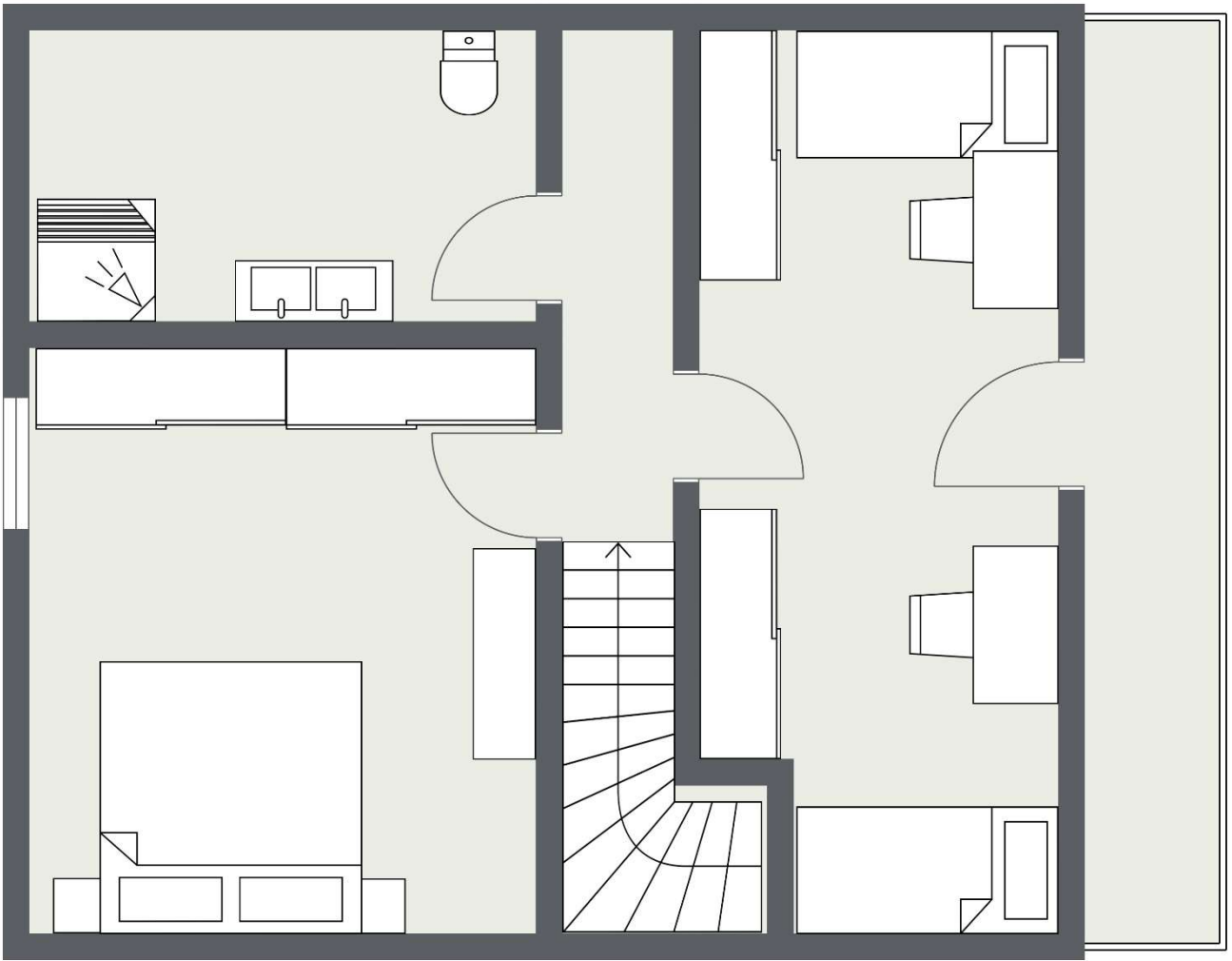
Supermarkt	Ca. 5km
Schule	Ca. 6 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 5 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 6 km
Bushaltestelle	Ca. 550 m
Autobahn	Ca. 12 km
Bahnhof	Ca. 6 km



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	Am Lißl 27, 2130 Eibesthal
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Stadtgemeinde Mistelbach

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	329.000,00€
Maklerprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust (9.870,00€ zzgl. 20% Ust)
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 116 m ²
Nutzfläche	Ca. 158 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 665 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Terrasse	2 Terrassen
Abstellplätze im Freien	für 3 PKW
Garage	Ca. 42 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	16.11.2035
Heizwärmebedarf (Ref, SK)	144,20 kWh/(m ² *a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	3,11
Energieträger	Holz



Wohnhaus



Gang



SÄTZER
IMMOBILIEN

Wohnküche



SÄTZER
IMMOBILIEN

Wohnküche



Wohnküche



Wohnküche



SÄTZER
IMMOBILIEN

Wohnküche

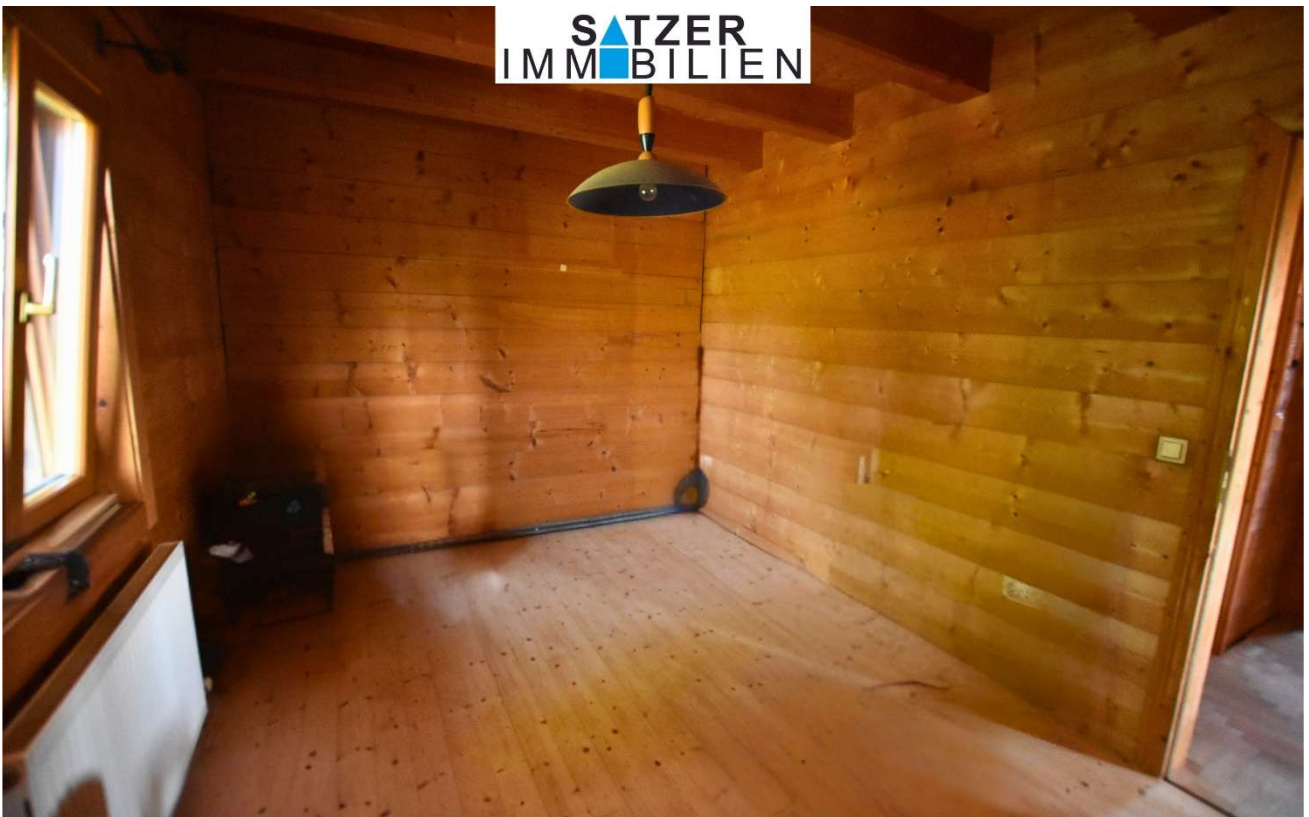


SÄTZER
IMMOBILIEN

Wohnküche - Ausgang Garten



Zimmer EG



Zimmer EG



Zimmer EG



Bad - EG



Bad - EG



Zimmer I OG



SÄTZER
IMMOBILIEN

Zimmer I OG



SÄTZER
IMMOBILIEN

Zimmer I OG



Zimmer I OG



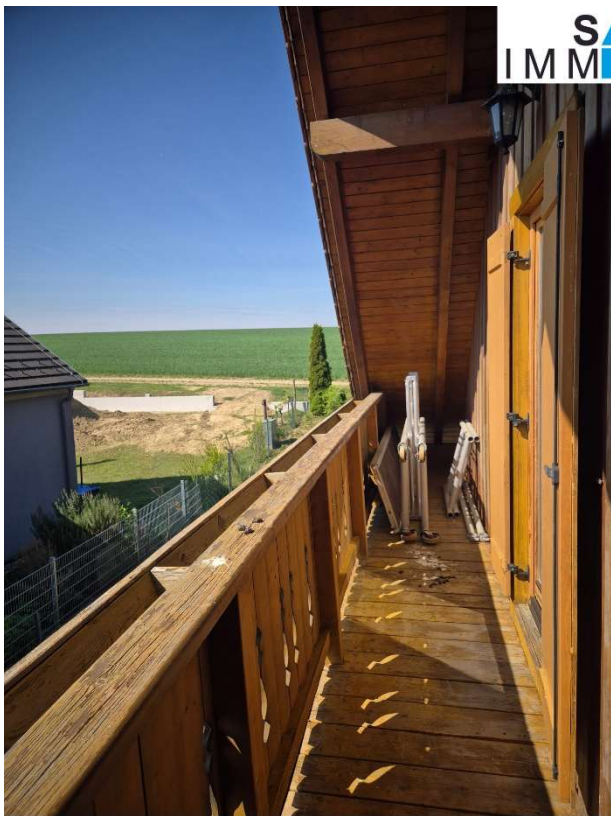
Zimmer II OG



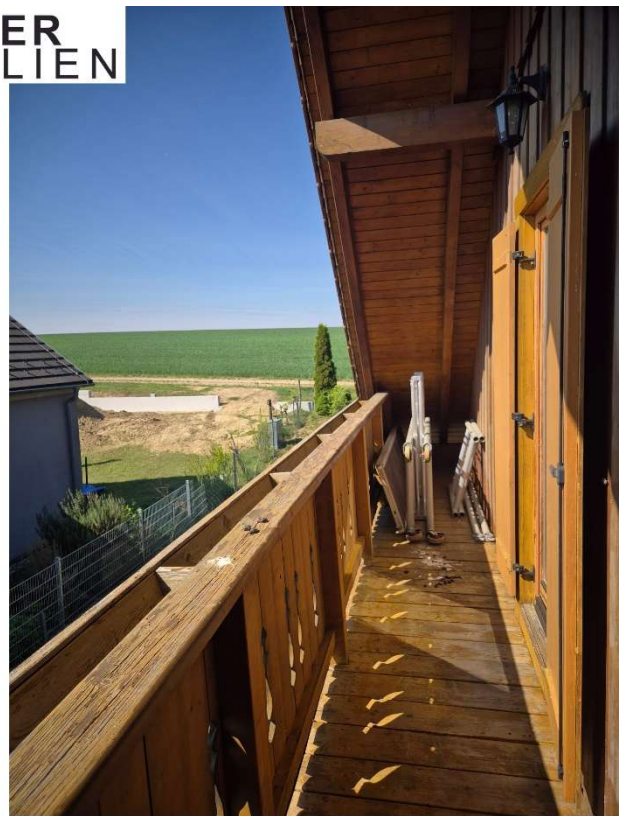
Zimmer II OG



Zimmer II OG



SÄTZER
IMMOBILIEN



Balkon Zimmer II OG



SÄTZER
IMMOBILIEN



Badezimmer OG



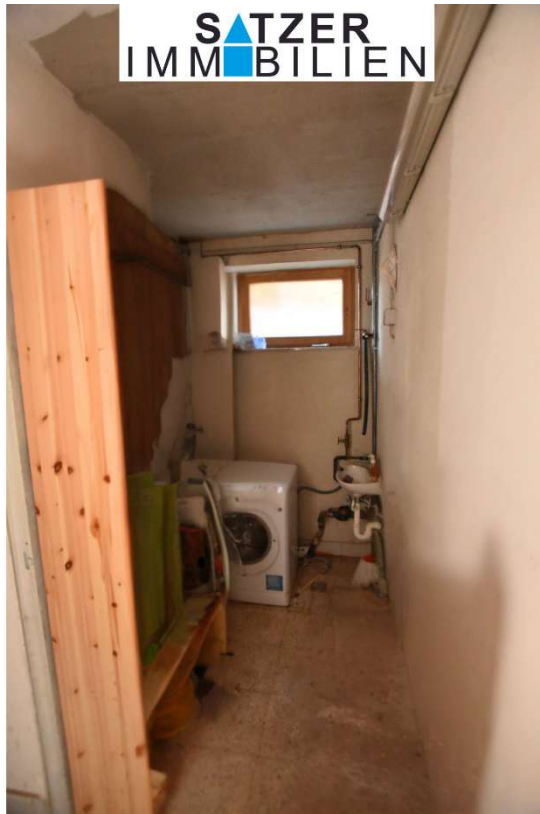
SÄTZER
IMMOBILIEN

Badezimmer OG



SÄTZER
IMMOBILIEN

Badezimmer OG



Waschküche KG



Garage KG



Garage KG



Garage KG



Garage KG



Garten



Garten



Garten



Gartenhütte



Gartenhütte



Gartenhütte



Gartenhütte



Lager neben Haus



Umgebung



Umgebung

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

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilitreuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzer Immobilitreuhand 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.



Der vermittelnde Makler ist als Doppelmakler tätig. Für den Käufer fällt eine Maklerprovision in Höhe von € 9.870,00 zzgl. 20% USt an.

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.