



# 1-ZIMMER WOHNUNG (ERSTBEZUG NACH SANIERUNG)



Zimmer

**Adresse: Zayagasse 2/1/8, 2130 Mistelbach**

WOHNFLÄCHE

RD.33 M<sup>2</sup>

ZIMMER

1

**Mietpreis: 599,00€**

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Einfach Sitzgruppe und Sofa mitnehmen und schon kann das Wohnen beginnen.

Diese **kompakte frisch sanierte Einzimmerwohnung im 2.OG (kein Lift)** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine moderne Ausstattung. Über den **Vorraum** gelangt man in den **großzügigen Wohn-Schlafbereich**, der ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen und Essen bietet und durch den **Weitblick auf den Mistelbach Kirchenberg** eine besonders angenehme Atmosphäre erhält. Ein Einbauschränk mit klappbarem Bett bietet Stauraum.

Die brandneue **Küche** verfügt über **neue Einbaugeräte**, darunter **Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Waschmaschine, Kühlschrank, Ceran-Kochfeld sowie ein Einbaubackofen** – ideal für den sofortigen Einzug.

Das **Badezimmer** ist mit **Dusche, Waschbecken und WC** ausgestattet.

Das Warmwasser in der Wohnung wird durch einen E-Boiler erzeugt, die Raumwärme durch effiziente Infrarot-Paneele.

Die Wohnhausanlage wurde in den Jahren 2020/21 umfassend saniert. Die Außenwände wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt und zusätzlich die Decke zum Dachboden, der außen liegende Sonnenschutz ebenfalls erneuert. Die Wohnungseingangstüren wurden ebenfalls Brandsicherheitstechnisch auf den neuesten Stand gebracht.

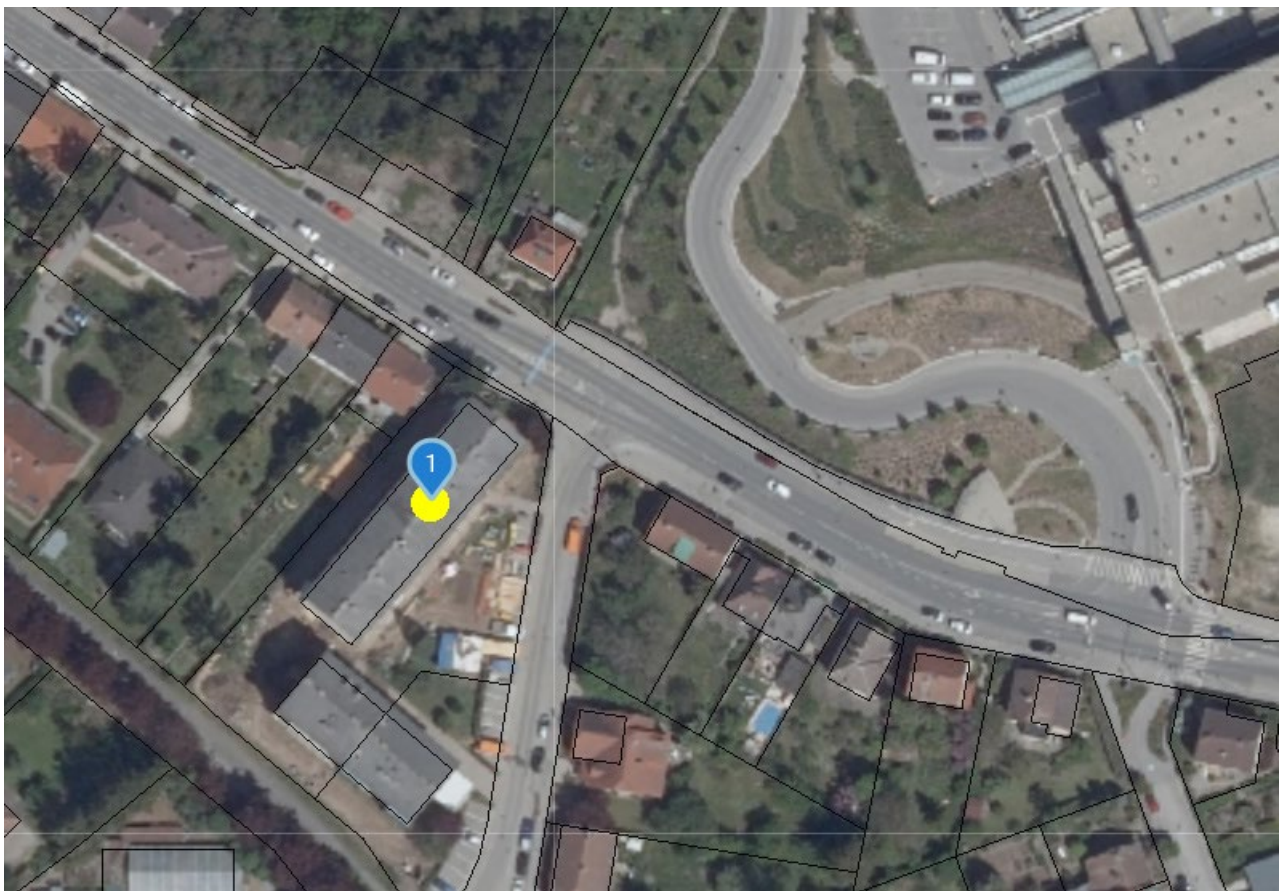
Im Zuge der Sanierung wurde ebenfalls ein Fahrradabstellraum für die gesamte Anlage sowie ein Rollator/Kinderwagenabstellraum vor jeder Stiege errichtet.

## RAUMAUFTEILUNG

Vorraum	rd. 2m <sup>2</sup>
Badezimmer	rd. 3m <sup>2</sup>
Wohnraum	rd. 24m <sup>2</sup>
Küche	rd. 4m <sup>2</sup>

## LAGE

### LAGEKARTE



### LAGEBESCHREIBUNG

Das Landeskrankenhaus Mistelbach ist nur 5 Gehminuten von der Wohnung entfernt und bietet neben einer Bankfiliale und einer Trafik auch eine Bäckerei/Cafe (Geier). Der nächste Supermarkt Penny ist rd. 750 m oder 10 Gehminuten entfernt, ein weiterer Supermarkt in rd. 1 km Entfernung.

Für Ihr Shopping Erlebnis bietet sich das nahe Einkaufszentrum M-City in 15 Gehminuten Entfernung an. Genießen Sie einen Kaffee im Café Restaurant Konditorei Schreiber oder entspannen Sie in der Natur in der nahen Umgebung. Folgende Geschäfte finden Sie in Ihrer unmittelbaren Nähe:

- Apotheke
- Billa Plus
- Action
- Deichmann
- DM
- Libro
- Takko
- Bekleidungsgeschäfte
- Uvm.

Freizeitangebot:

- Sportzentrum (Fußball, Football, Tennis, Asphaltstockschießen)
- Weinlandbad (Freibad)
- Fitnesscenter
- Wander- und Radwege
- Lokale und Kaffees

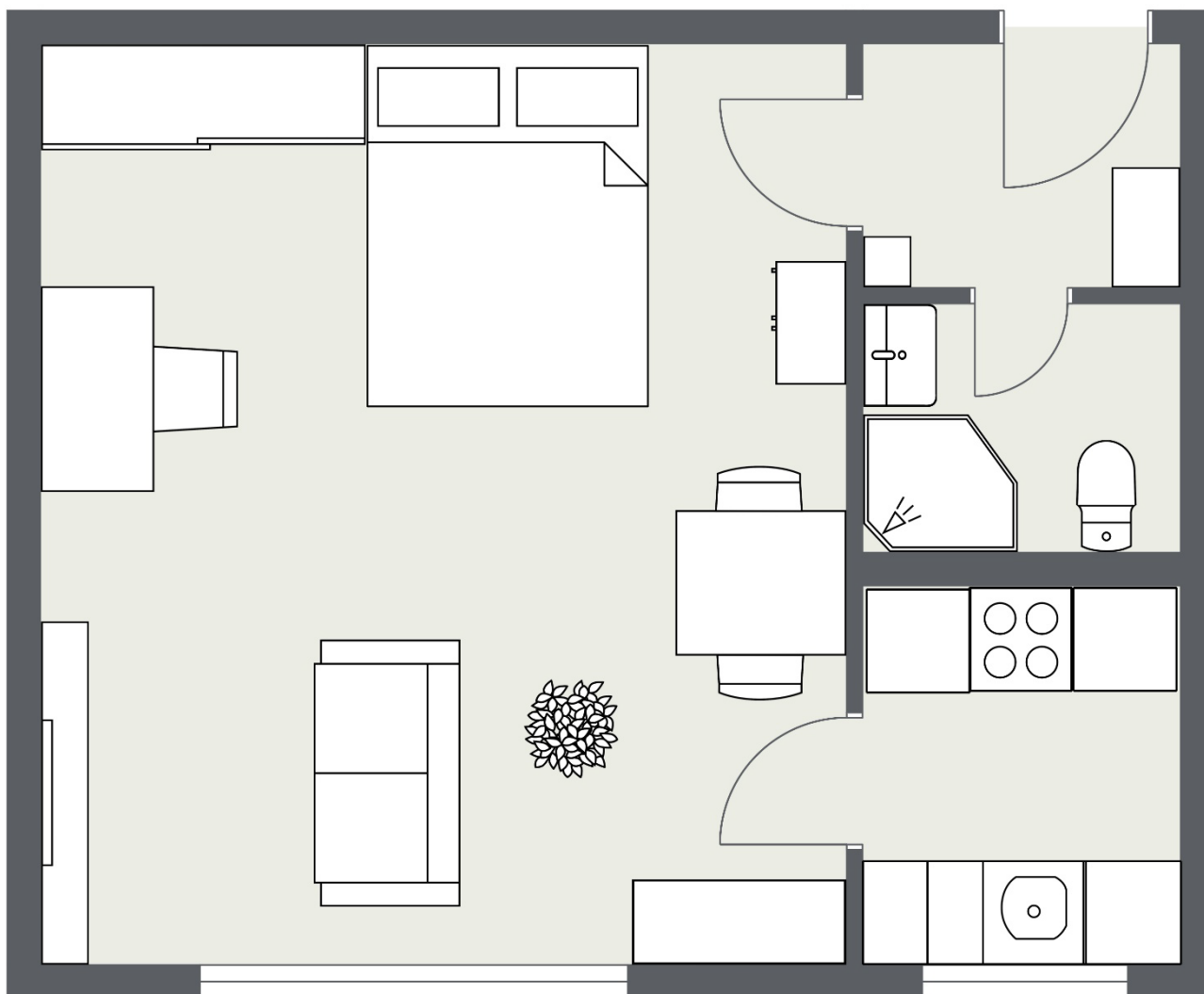
Die Wohnung eignet sich optimal für Mitarbeiter des Krankenhaues Mistelbach und des Betreuungszentrum Mistelbach, Pärchen und Senioren.

Mit dem Auto sind Sie über die Autobahn A5 in nur 35 Minuten bei der U1 Leopoldau.

Den Bahnhof Mistelbach erreichen Sie in 15 Minuten zu Fuß. Von Mistelbach aus sind Sie in 45 Minuten mit dem Zug bei der U1 Leopoldau (Stadtgrenze)

#### ENTFERNUNGEN

<b>Supermarkt</b>	Ca. 500m
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 350m
<b>Bushaltestelle</b>	Ca. 260 m
<b>Autobahn</b>	Ca. 6,6 km
<b>Bahnhof</b>	Ca. 1,5 km



## DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

### ECKDATEN

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Adresse</b>	Zayagasse 2/1/8, 2130 Mistelbach
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Stadtgemeinde Mistelbach

### MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

<b>Mietpreis</b>	599,00€
Hauptmietzins	366,63€
Küchenmiete	80,00€
Betriebskosten AC	97,92€
Umsatzsteuer	54,46€
<b>Kaution</b>	1.797,00€
<b>Befristung Mietvertrag</b>	5 Jahre
<b>Verfügbar ab</b>	Ab 01.06.2026

### FLÄCHEN & ZIMMER

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 33 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1

### ENERGIEAUSWEIS

<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>20.02.2034</b>
<b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>	38,45 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor</b>	0,98
<b>Energieträger</b>	Strom



Vorraum



Zimmer



Zimmer



Aussicht



Aussicht



Küche



Küche



Badezimmer



Außenansicht Wohnhaus



Umgebung



Umgebung



Umgebung

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

**MMag. Markus Satzer, MSc**

Staatlich geprüfter Immobilienrehänder  
Immobilienmakler & Immobilienverwalter  
Satzer Immobilienreuhand 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.