



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

GROßES HAUS MIT INNENHOF UND WERKSTATT



Adresse: Friedensring 4, 2120 Obersdorf

WOHNFLÄCHE	RD. 174 M ²
ZIMMER	6
GRUNDFLÄCHE	Rd. 333m ²

Mietpreis: € 1.637,43 Hauptmietzins zzgl. Betriebskosten

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

OBJEKT BESCHREIBUNG

Highlights des Hauses

- großzügiger Wohn-Essbereich
- zwei Badezimmer
- großes Nebengebäude
- effiziente Heizanlage (Energieeffizienzklasse C)

Das charmante Haus befindet sich im Zentrum von Obersdorf, Gemeinde Wolkersdorf.

Über die große Einfahrt, die Platz für Fahrräder bietet gelangen Sie über wenige Stufen in das Erdgeschoss.

Über einen großen und einen kleineren Vorraum betreten Sie den Wohnbereich. Das Erdgeschoss ist das Zentrum für Ihre Familie mit hofseitiger Küche mit Sitzgruppe und Speis, einem großzügigen Wohn-Essbereich und einem straßenseitigen Zimmer. Ein ansprechendes Badezimmer mit Dusche und Waschtisch, sowie ein separates WC sorgen für kurze Wege.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein sehr großes Zimmer mit rd. 37 m² das sowohl hofseitig als auch straßenseitig orientiert ist. Die Diele mit rd. 9 m² kann als begehbare Schrank verwendet werden. Zwei weitere Zimmer, hiervon ein Durchgangszimmer befinden sich hofseitig. Diese Zimmer eignen sich als Schlafzimmer mit Schrankraum oder das Durchgangszimmer als Büro. Das Badezimmer mit WC, Dusche und Waschtisch sorgt für Komfort.

Der großzügige Keller beherbergt den Heizraum (Gas-Therme), als auch eine Waschküche und zwei weitere Räume die gut als Lager genutzt werden können.

Im Hof befindet sich ein Nebengebäude, das als Werkstatt oder als Lager verwendet werden kann. Ein Stromanschluss ist hier vorhanden.

Entspannen können Sie im Innenhof, dieser ist derzeit nicht von den Nachbarn einsehbar und ist teilweise befestigt, teilweise ist Rasen ausgelegt.

Zusätzlich zum Haus können Gartenliebhaber eine Feldstück in kurzer Entfernung mit dem Fahrrad erreichbar für den Anbau von Gemüse nutzen und einen separaten Keller, der sich für durch seine Grundfeuchte für die Lagerung von Gemüse oder Wein eignet.

Damit Sie sich die Räume besser vorstellen können, wurden einzelne Fotos virtuell optimiert.

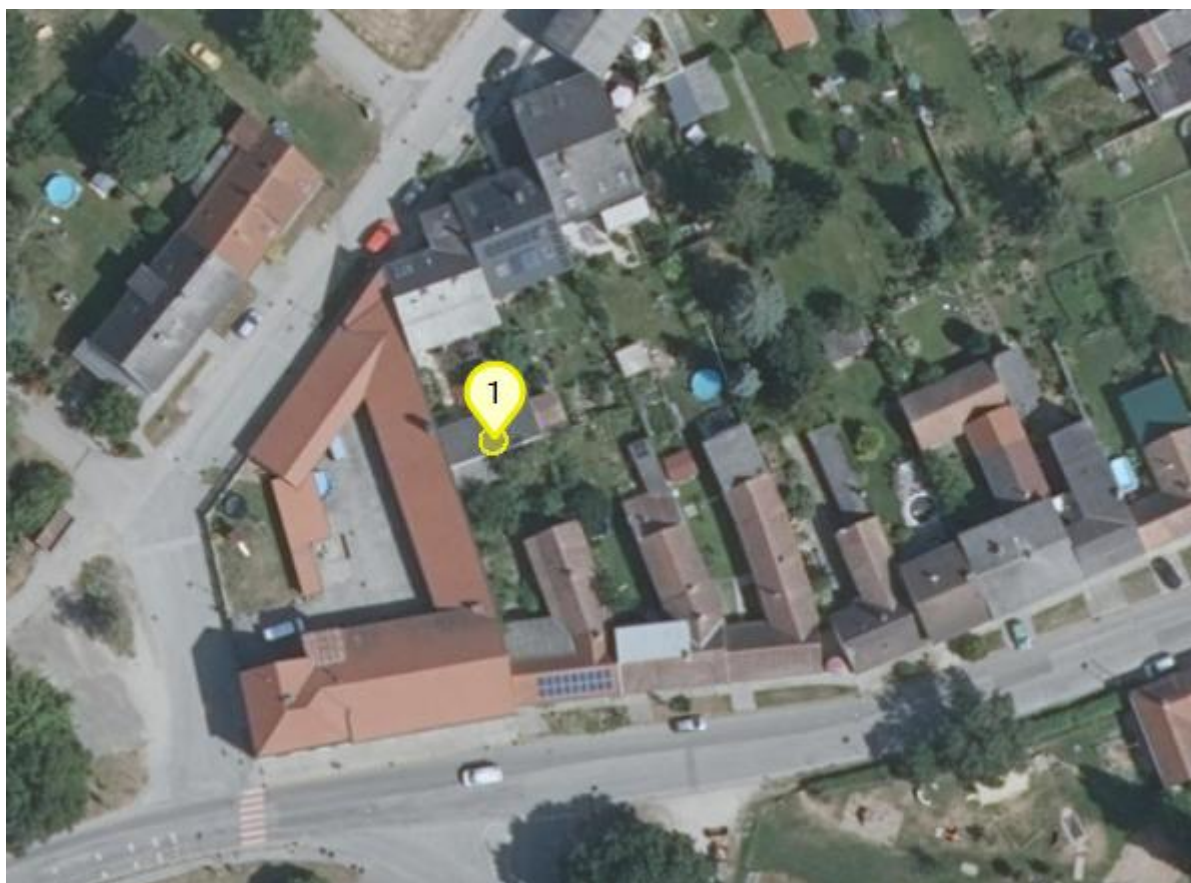
RAUMAUFTeilUNG

Vorraum I	rd. 21m ²
Vorraum II	rd. 3m ²
WC	rd. 2m ²

Küche	rd. 13m ²
Speis	rd. 1m ²
Diele	rd. 5m ²
Bad	rd. 4m ²
Essen	rd. 16m ²
Wohnen	rd. 16m ²
Zimmer	rd. 15m ²
Zimmer I (DG)	rd. 37m ²
Dachboden (DG)	rd. 15m ²
Diele (DG)	rd. 9m ²
Bad (DG)	rd. 5m ²
Zimmer II (DG)	rd. 14m ²
Zimmer III (DG)	rd. 13m ²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Der Ort Obersdorf ist eine Katastralgemeinde der Stadtgemeinde Wolkersdorf im Weinviertel. Wolkersdorf – das „Tor zum Weinviertel“ präsentiert sich unweit der Bundeshauptstadt Wien als moderne Kleinstadt mit

Sinn für Tradition. Erfolgreich wird hier der Bogen zwischen städtischem Charakter und ländlicher Struktur gespannt. Die erreichen das Zentrum von Wolkersdorf bequem über einen eigenen Fuß- und Radweg.

Das G3 Shopping Resort Gerasdorf (130 Shops / Gastronomiebetriebe) ist nur 11 Autominuten entfernt und lädt zu einem Shoppingtrip bzw. Lebensmitteleinkauf ein. Seit neuestem befindet sich hier auch eine Sportwelt.

Die Vorzüge im Detail:

- Entfernung zum ECOPLUS-Wirtschaftspark Wolkersdorf unter 5 Fahrminuten
- Entfernung zur S-Bahnhaltestelle Obersdorf unter 5 Fahrminuten
alle 15 Minuten Zugverbindung von und nach Wien
- Fahrzeit öffentlich von Wien Floridsdorf (U6) nur 20 Minuten
- Fahrzeit öffentlich von Wien Leopoldau (U1) nur 12 Minuten

- Entfernung zur Autobahnauffahrt (A5) Wolkersdorf Süd nur 5 Autominuten
- Entfernung zur öffentlichen Kantine in Wolkersdorf: 5 Autominuten

Mit dem Auto erreichen Sie in 5 Minuten Wolkersdorf in welchem Sie notwendige Supermärkte, Fachhändler, Tankstellen, Bäcker, Fleischer, Banken etc. finden:

- Spar, Billa, Penny und Hofer
- Bäckerei Geier
- Biogreisslerei
- Tabaktrafik
- Gastronomiebetriebe
- Postpartner
- Apotheke
- BIPA
- Banken (Volksbank, Raika, Oberbank, Erste Bank)

Bildung:

Es befinden sich drei Kindergärten, die Volksschule, neue Mittelschulen und ein öffentliches Gymnasium (Langform) in Wolkersdorf. Die private Kindergruppe „Wolkersdorfer Waldwichteln“ ist nur 5 Autominuten entfernt, die private Montessorischule nur 5 Autominuten.

Eine öffentliche Bibliothek ist ebenfalls in Wolkersdorf vorhanden.

Gesundheit

In der Gemeinde Wolkersdorf finden Sie eine große Auswahl an Ärzten (Kassen und Wahlarzt) u.a. Augenärzte, Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Neurologen, Gynäkologen.

Eine Rettungsstation befindet sich ebenfalls in Wolkersdorf.

Freizeit

Das Schloss Wolkersdorf ist mit dem angrenzenden Schlossteich ein beliebter Naherholungsort im Sommer. Ob Bühnenwirthaus oder Heuriger, in Wolkersdorf haben Sie die Wahl.

Ob entspannt im Sommerbad oder aktiv in der Kletterwand, für ein umfangreiches Freizeitangebot ist gesorgt.

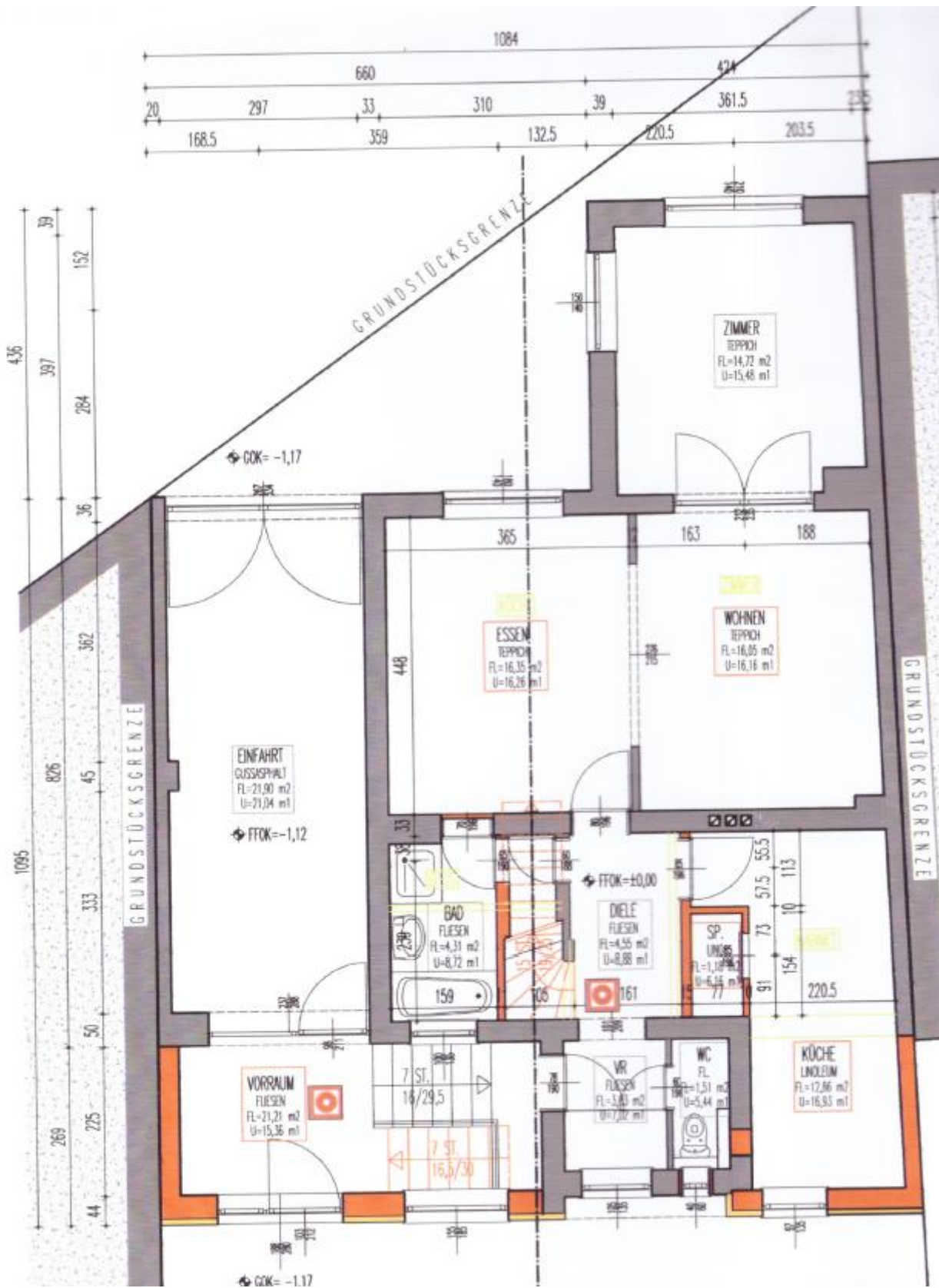
Das aktive örtliche Vereinsleben bietet neben Ballsportarten, Musik bis zu Schach auch Wander-, Fitness-, Skater- und Radvergnügen. Der Abenteuerspielplatz für Ihre Kinder in Wolkersdorf ist nur 4 Autominuten entfernt.

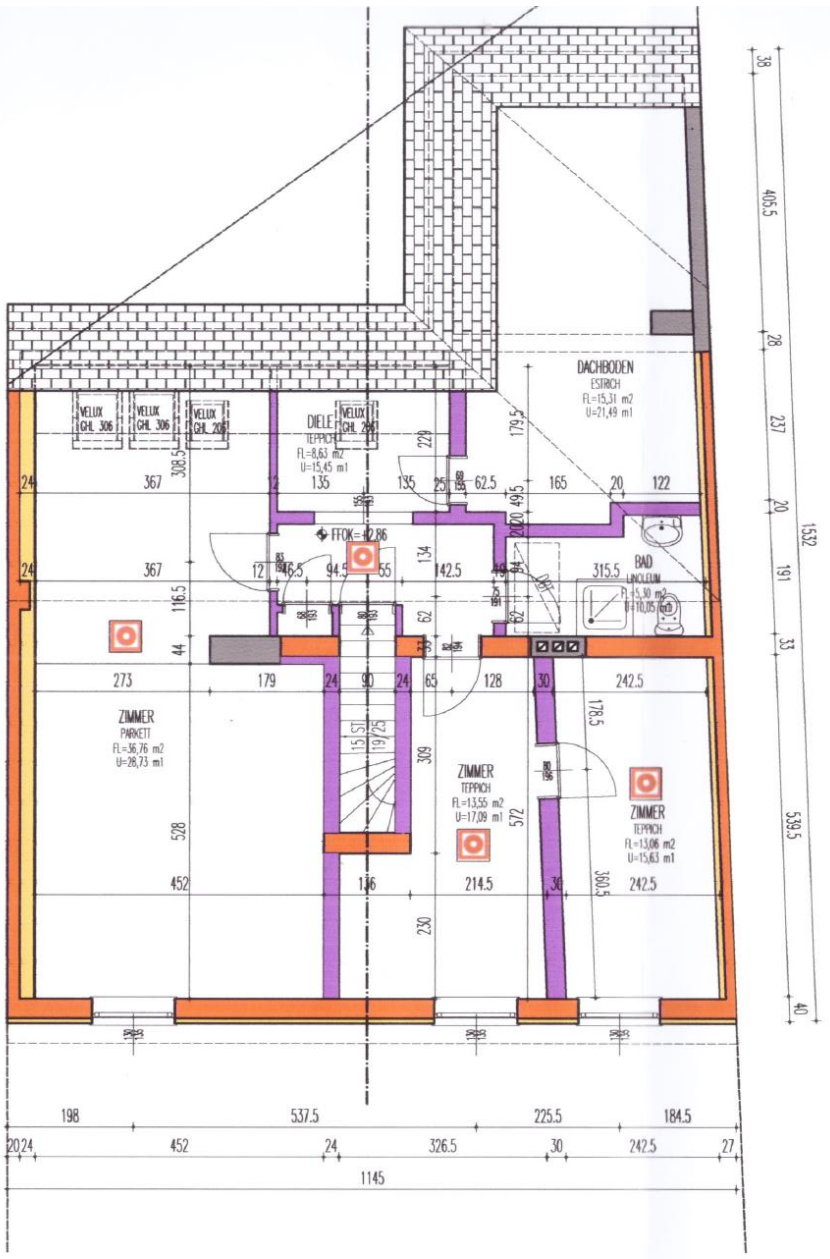
Darüber hinaus verkürzt Ihnen eine Kunst-Eislaufbahn und eine Indoorkletterhalle Ihren Winter.

ENTFERNUNGEN

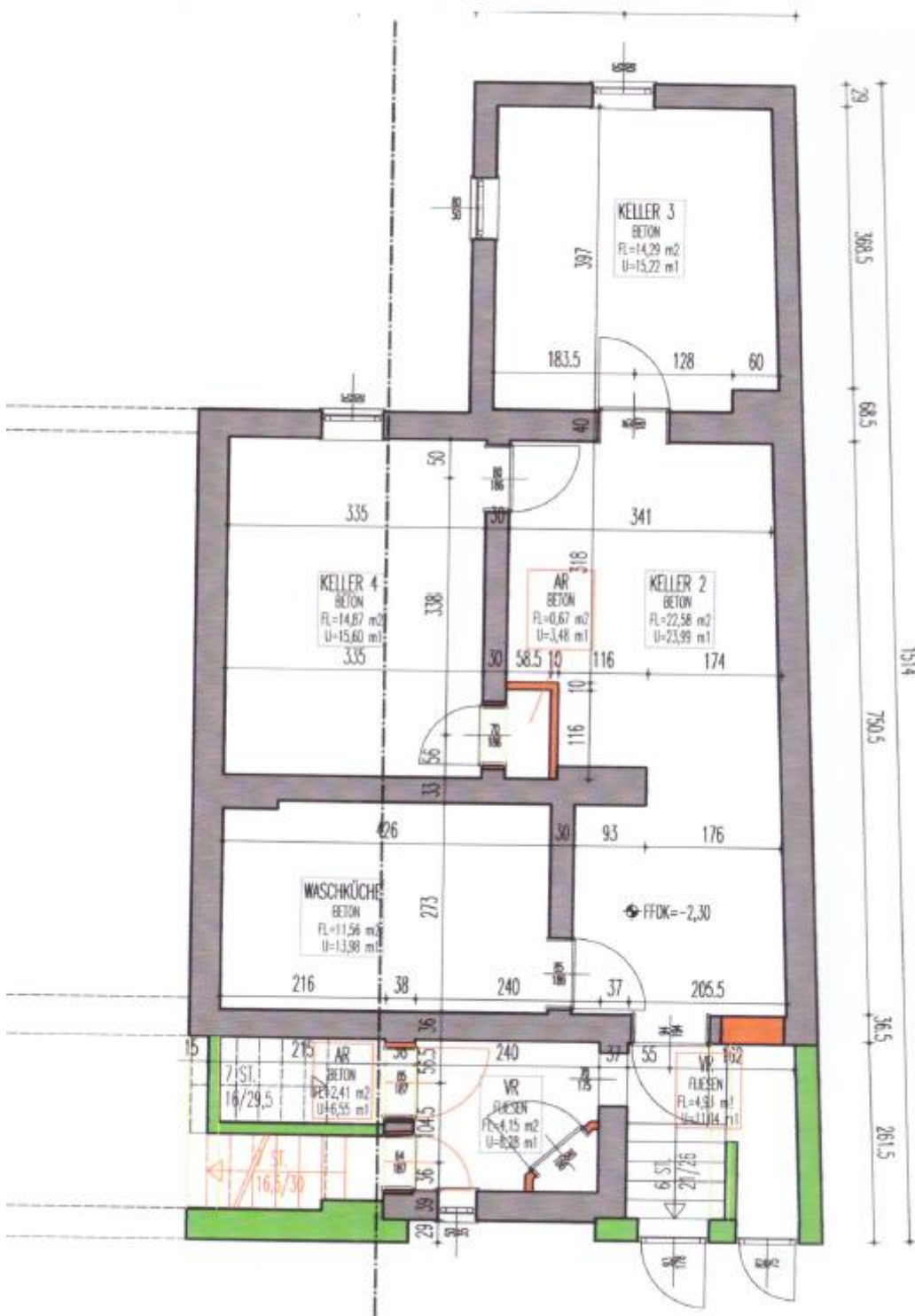
Supermarkt	Ca. 2km
Schule	Ca. 900m
Kindergarten/KiTa	Ca. 1,6 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 2,1 km
Bushaltestelle	Ca. 220 m
Autobahn	Ca. 3 km
Bahnhof	Ca. 1,9 km

GRUNDRISSE





DACHGESCHOSS



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	Friedensring 4, 2120 Obersdorf
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Stadtgemeinde Wolkersdorf im Weinviertel

MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

Mietpreis	HMZ 1.637,43€ zzgl. Betriebskosten
Kautions	4.000€
Befristung Mietvertrag	5 Jahre
Verfügbar ab	Ab 01.08.2026

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 174m ²
Nutzfläche	Ca. 285 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 333 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Garten	Ca. 130m²
Einfahrt	Ca. 21m ²

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	26.10.2026
End-Energieverbrauch/-bedarf	82,00 kWh/(m ² *a) (Klasse C)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	2,89
Energieträger	Gas



SÄTZER
IMMOBILIEN

Zimmer



SÄTZER
IMMOBILIEN

Zimmer



SATZER
IMMOBILIEN

Zimmer



SATZER
IMMOBILIEN

Zimmer



Zimmer



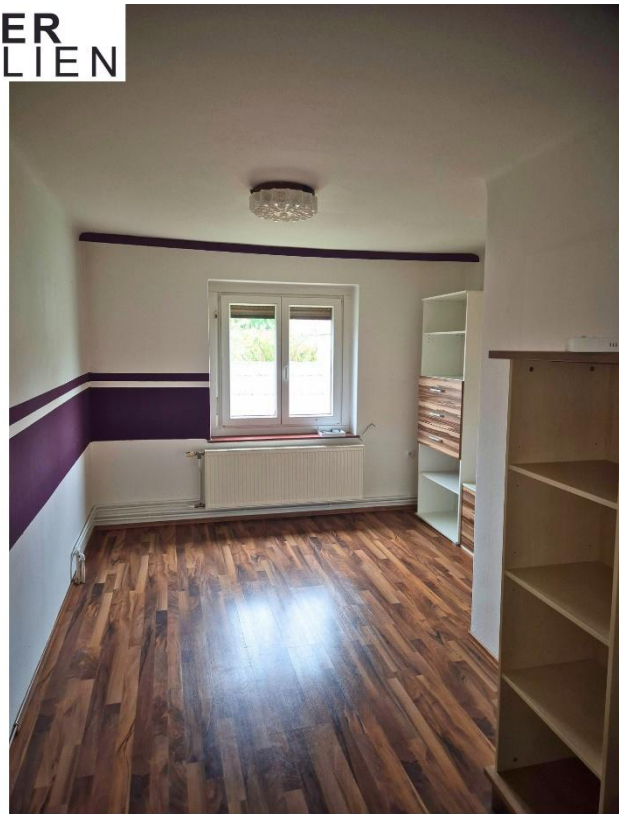
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Küche



Küche



Badezimmer



SÄTZER
IMMOBILIEN



Badezimmer II



SÄTZER
IMMOBILIEN

Gartenansicht Wohnhaus



Garten

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.