



# 2-ZIMMER WOHNUNG AM RANDE DER STADT



**Adresse: Am Stadtwald 4, 2130 Mistelbach**

**WOHNFLÄCHE**

RD. 40 M<sup>2</sup>

**ZIMMER**

2

**Gesamtmietzins (kalt): 573,99€**

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

Zur Vermietung gelangt eine charmante 2-Zimmer Wohnung, die komfortables und zeitgemäßes Wohnambiente für Singles oder Paare bietet. Die Wohnung ist ausschließlich gartenseitig orientiert.

### Highlights:

- **Bodentiefe Dusche**
- **Blick ins Grüne**
- **Neues Badezimmer**
- **Neue Einbauküche**
- **Großes Kellerabteil**

Ihr neues Zuhause befindet sich im Erdgeschoss und ist mit über wenige Stufen vom Eingangsbereich aus gut erreichbar. Vom Vorzimmer aus sind alle Räume separat begehbar.

In der hellen **rd. 20m<sup>2</sup>** großen Wohnküche können Sie gemütlich essen und gesellige Abende verbringen. Die Einbauküche wurde komplett erneuert und verfügt über einen Herd mit Backofen, einem Dunstabzug, einer Spüle und Geschirrspüler.

Das südlich ausgerichtete Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Kleiderschränke und eine Kommode. Auf **rd. 12m<sup>2</sup>** lässt sich ein Doppelbett gemütlich einrichten mit einem wunderbaren Blick ins Grüne.

Das Badezimmer verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, sowie über eine geräumige bodenebene Dusche. Das separate WC als auch das Badezimmer sind vollständig neu und hochwertig verfliest.

Die Zimmer der Wohnung wurden mit neuen Laminatböden ausgestattet. Zudem wurde alle Räume frisch ausgemalt und die Türen frisch lackiert.

Die Wohnung wird mittels Gas-Kombitherme mit Wärme und Warmwasser versorgt. Die Therme befindet sich im Badezimmer.

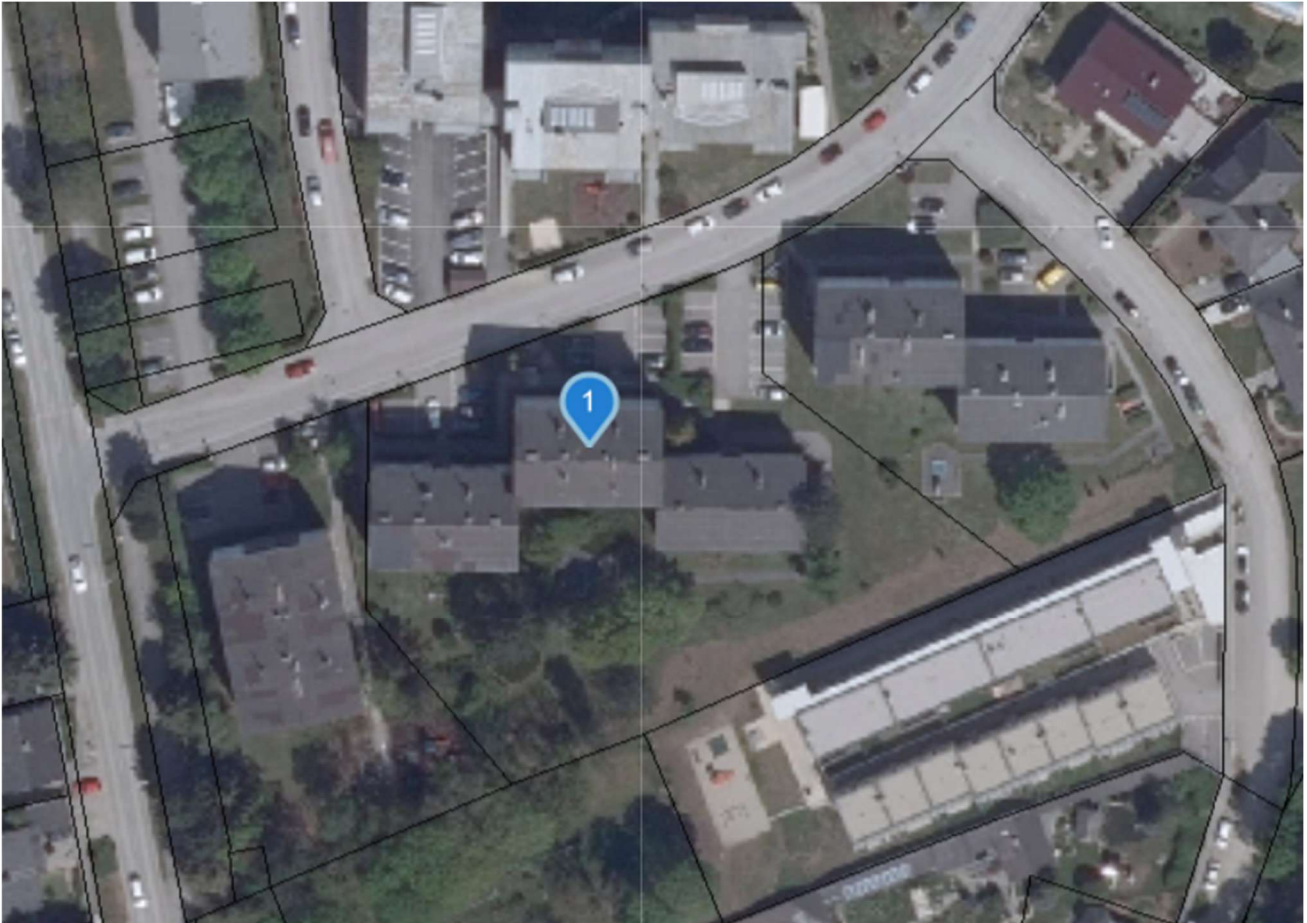
Alle Fenster der Wohnung sind 2-Scheiben-Kunststofffenster. Für Parkplätze vor dem Haus gibt es eine Warteliste bei der Hausverwaltung.

## RAUMAUFTEILUNG

Wohnküche	rd. 20m <sup>2</sup>
Zimmer	rd. 12m <sup>2</sup>
WC	rd. 1m <sup>2</sup>
Badezimmer	rd. 4m <sup>2</sup>
Vorraum	rd. 3m <sup>2</sup>

## LAGE

### LAGEKARTE



### LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung liegt am äußeren Rand von Mistelbach und somit im ruhigeren Teil der Bezirkshauptstadt.

In nur ca. 8 Minuten Fußweg erreichen Sie die nächstgelegenen Supermärkte (Billa und Hofer).

Das Zentrum kann bequem per Fahrrad in rd. 10 Minuten erreicht werden. Hier finden Sie unter anderem eine Apotheke, mehrere Banken (Erste Bank, Raiffeisen Bank, Volksbank) und eine Bäckerei (Geier).

Das Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf befindet sich in rund 7 Autominuten Entfernung.

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

Den Bahnhof Mistelbach erreichen Sie in 10 Minuten mit dem Fahrrad. Von Mistelbach aus sind Sie in 45 Minuten mit dem Zug bei der U1 Leopoldau (Stadtgrenze).

### **Freizeitangebot:**

Sportzentrum (Fußball, Football, Tennis, Asphaltstockschießen)

Weinlandbad (Freibad)

Fitnesscenter

Wander- und Radwege

Lokale und Kaffees

### ENTFERNUNGEN

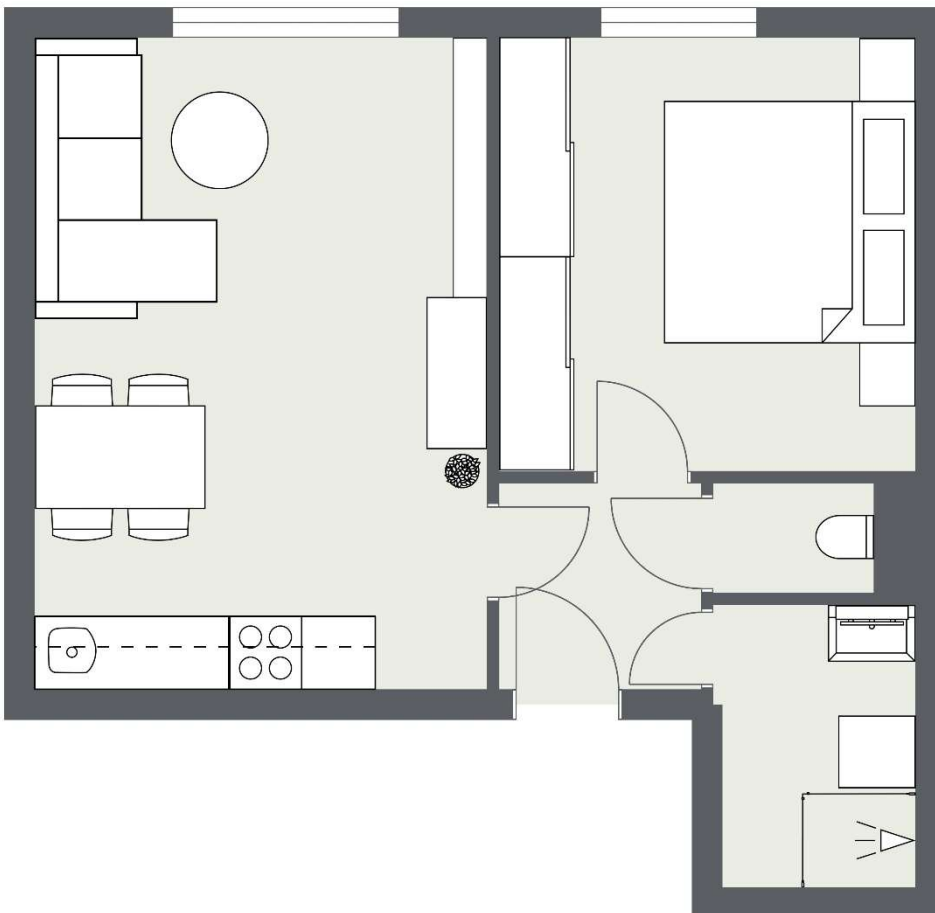
<b>Supermarkt</b>	Ca. 600m
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 2 km
<b>Bushaltestelle</b>	Ca. 600 m
<b>Autobahn</b>	Ca. 9 km
<b>Bahnhof</b>	Ca. 2 km

# GRUNDRISS



FLOOR 1

GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR 1: 42 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 42 m<sup>2</sup>  
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



## DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

### ECKDATEN

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Adresse</b>	Am Stadtwald 4/4/2, 2130 Mistelbach
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Stadtgemeinde Mistelbach

### MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

<b>Mietpreis</b>	<b>573,99€</b>
Hauptmietzins	399,72€
Küchenmiete	30,00€
Betriebskosten AC	92,09€
USt	52,18€
<b>Kaution</b>	1.721,97 €
<b>Verfügbar ab</b>	Ab sofort
<b>Befristung</b>	5 Jahre

### FLÄCHEN & ZIMMER

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 40 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl separater WCs</b>	1
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>	1

### SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

<b>Badezimmer</b>	Bodentiefe Dusche
<b>Küche</b>	Neue Einbauküche
<b>Kellerabteil</b>	Großes Kellerabteil

## ENERGIEAUSWEIS

<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>01.02.2033</b>
<b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>	86,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor</b>	1,76
<b>Energieträger</b>	Gas



Küche



Küche



Küche



Schlafzimmer



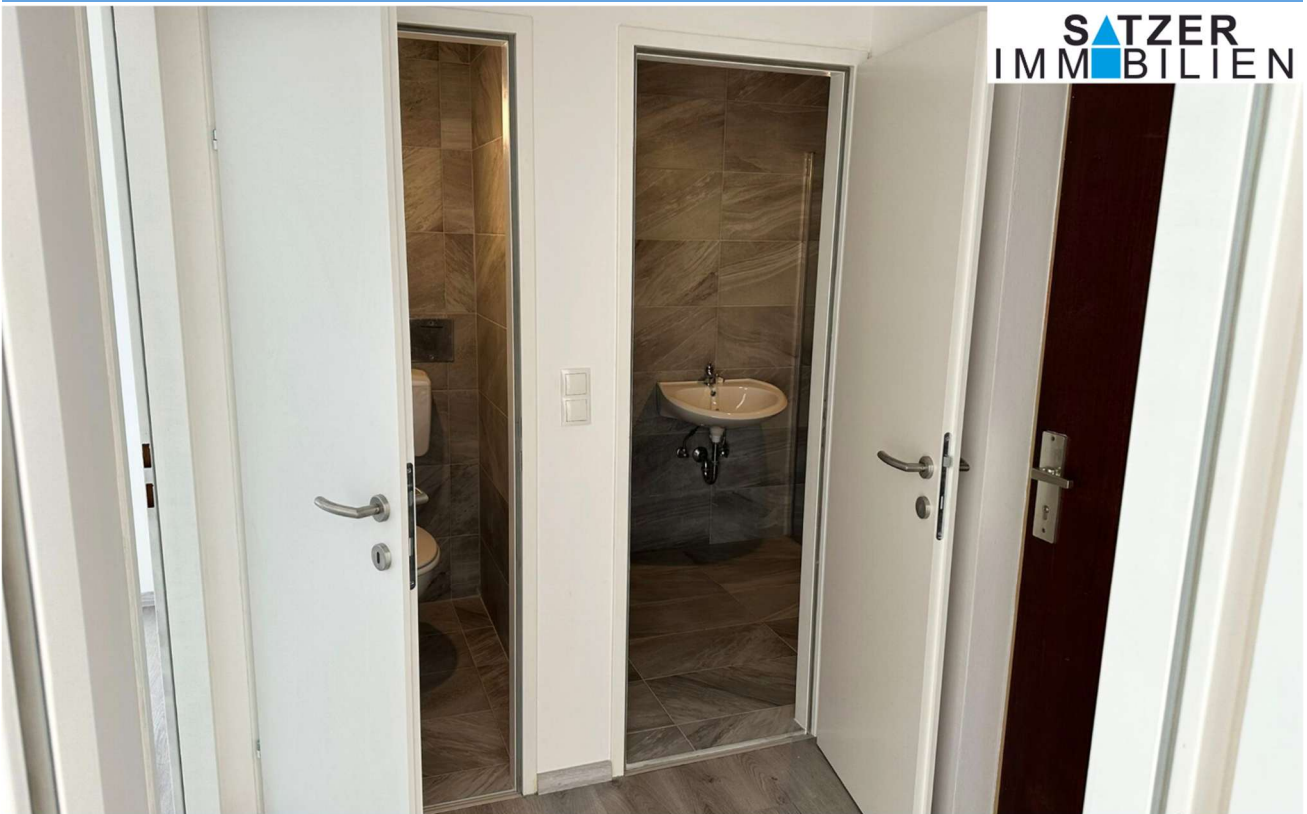
Schlafzimmer



Ausblick



Wohnküche



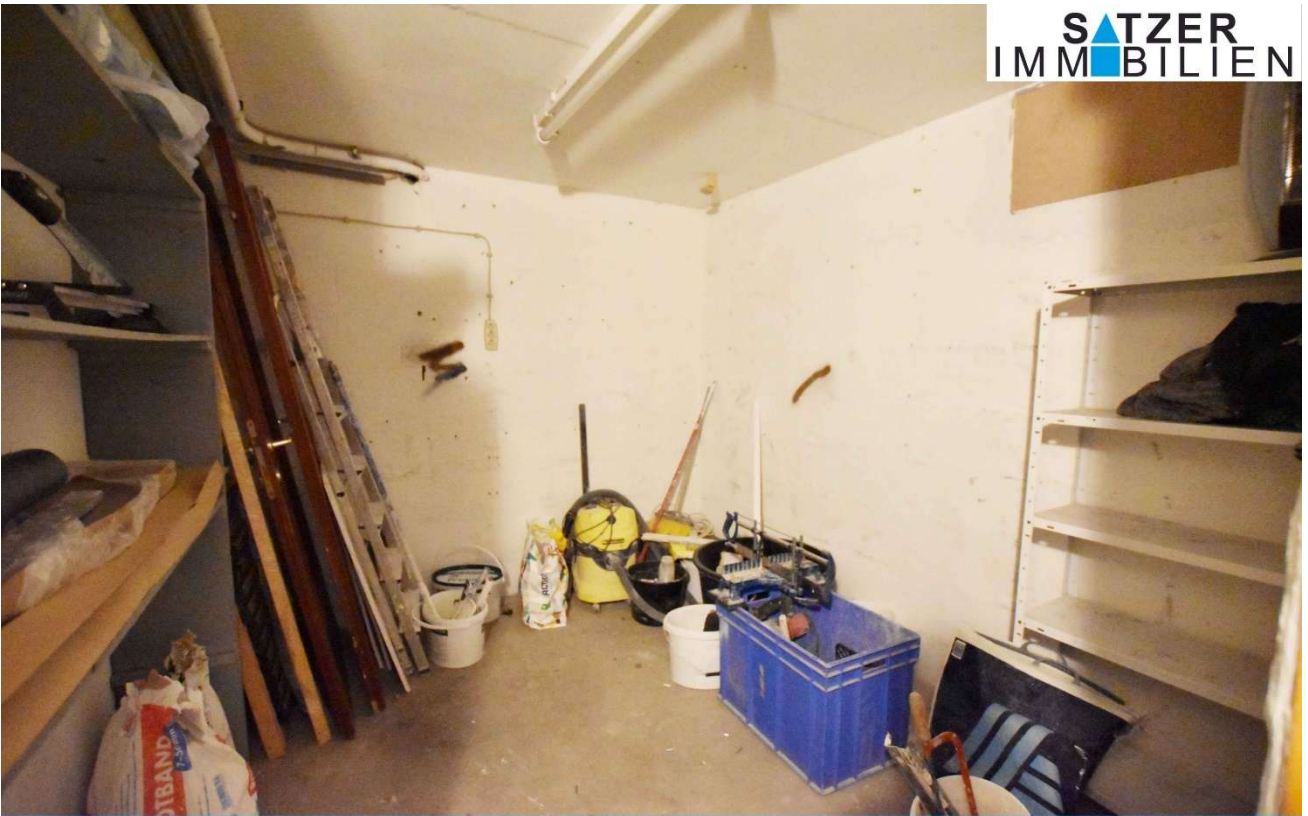
Vorraum



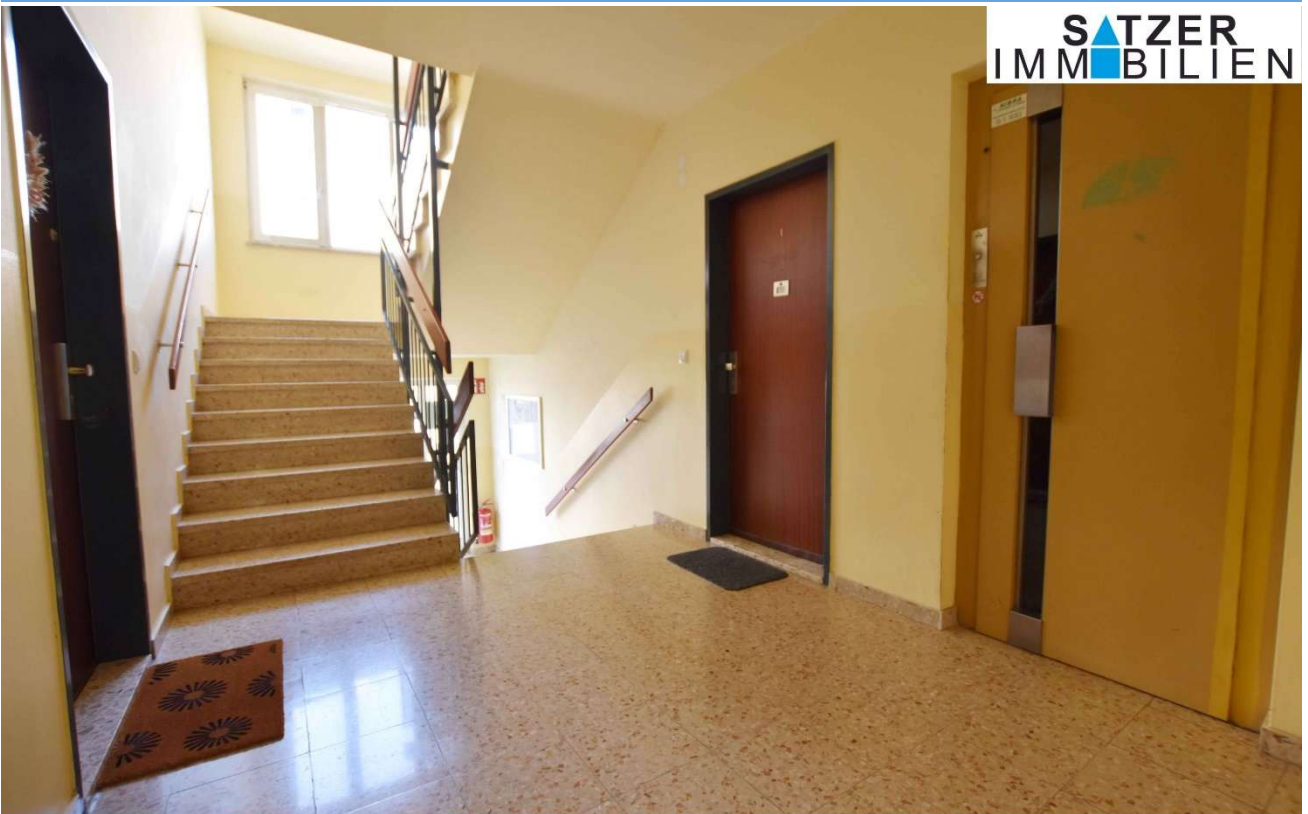
Badezimmer



WC



Kellerabteil



Stiegenhaus



Außenansicht - straßenseitig



Außenansicht - hofseitig



Umgebung



Umgebung



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.



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.