



KOMPAKTE EIGENTUMSWOHNUNG



Zimmer

Adresse: Franz Josef Straße 54/1A, 2130 Mistelbach

WOHNFLÄCHE

RD. 31 M²

ZIMMER

2

Kaufpreis: 139.000€

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

OBJEKT BESCHREIBUNG

Highlights:

- Balkon
- Lage im Erdgeschoss
- geringe Heizkosten
- nicht nur als Wohnung nutzbar

Diese kompakte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von rund 31 m² befindet sich im Erdgeschoss einer Wohnhausanlage mit 12 Parteien und bietet viel Platz.

Die Wohnung wird über einen zentralen Vorraum betreten. Über den Eingangsbereich gelangt man in den großzügigen Abstellraum (fensterlos), in das Badezimmer/WC und in den Wohnraum.

Das Badezimmer punktet mit großer Dusche und Waschtisch. Der großzügige Wohnraum beherbergt eine dezente Küchenzeile mit Stand-Geschirrspüler, zwei Herdplatten und dem Anschluss für eine Waschmaschine. Durch die große Fensterfront ist es im Wohnraum stets hell. Bei schönem Wetter lockt der Balkon als Sitzbereich mit Blick ins Grüne.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab.

Das Haus verfügt über einen stufenlos zugänglichen Fahrradraum. Die Allgemeinbereiche sind gepflegt.

Durch die Lage im Erdgeschoss ist der Zugang einfach. Auf Basis der Vereinbarung des Wohnungseigentumsvertrages kann die Wohnung als Wohnraum, Ordination oder Büro verwendet werden.

Für die Verwendung als Büro ist Möglichkeit vorhanden Glasfaser-Internet (Kabelplus) einzuleiten. Bei der Verwendung als Büro kann ein Schild im Eingangsbereich angebracht werden.

Die Wohnung eignet sich als Behandlungsraum für Therapeuten oder als Einzelbüro für Selbstständige.

Vis a vis des Hauses können Kunden unbegrenzt parken, in der nahmen Kurzparkzone für 2 bzw. 3 Stunden gebührenfrei.

Es ist ein kurzer Weg zum Bahnhof Mistelbach Stadt oder zum Busbahnhof am Hauptplatz.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Pendler, Studenten oder als Anlageobjekt zur Vermietung. Dank der kompakten Größe und der funktionalen Raumaufteilung bietet sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Warmwasser wird durch einen E-Boiler erzeugt, die Raumwärme durch eine Haus-Zentraltherme.

Auf Basis der im Jahr 2018 erfolgten Generalsanierung und Aufstockung des Gebäudes ist ein geringer Heizwärmebedarf gegeben.

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung beträgt derzeit EUR 189,77, hiervon entfallen auf

- die Rücklage: EUR 40,50
- für Betriebskosten: EUR 105,2 zzgl. 10% USt
- für Raumwärme: EUR 27,96 zzgl. 20% USt

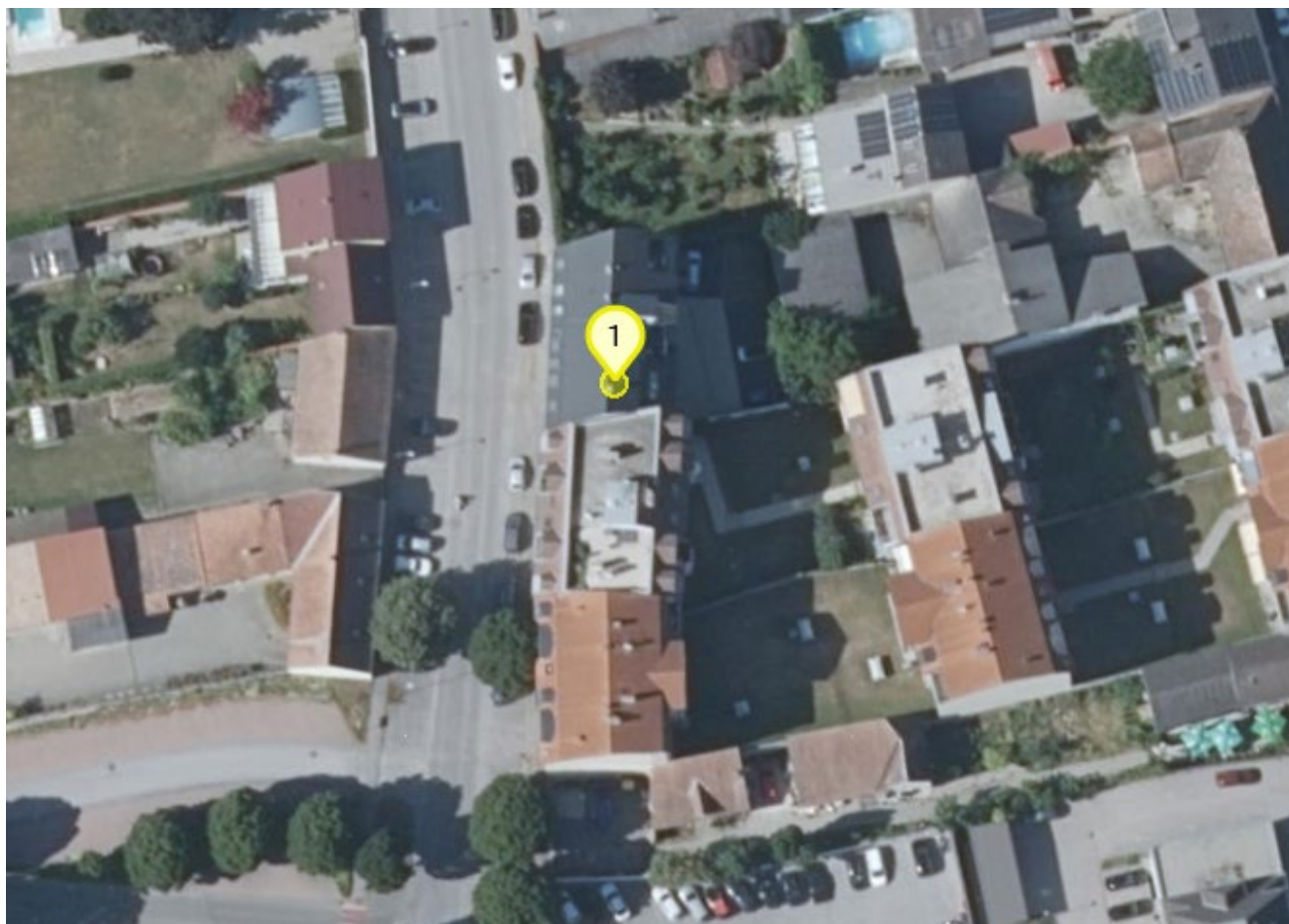
Der Rücklagenstand beträgt zum 25.05.2026 EUR 4.172,33

RAUMAUFTeilUNG

Vorraum	rd. 4m ²
Raum	rd. 8m ²
Raum	rd. 17m ²
WC	rd. 2m ²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Eingebettet in die idyllische Umgebung des Mistelbacher Zentrums liegt die Wohnung in der Franz Josef-Straße 54 unweit des Mistelbacher Stadtparks und des Mistelbacher Hauptplatzes.

Den S-Bahnhof Mistelbach Stadt (S2 Richtung Wien und Laa) erreichen Sie in rund 3 Gehminuten oder 260 m Entfernung. Die Schnellbahn bringt Sie in nur 38 Minuten zur U1-Station Leopoldau in Wien oder in 1 Stunde zum Wiener Hauptbahnhof.

Der nächste Bus (zB. Wien Floridsdorf) fährt in 3 Gehminuten oder 300 m Entfernung vom Mistelbacher Hauptplatz. Am Hauptplatz, dem Zentrum der Bezirkshauptstadt Mistelbach finden Sie einen breiten Branchenmix an Geschäften: vom Supermarkt (Penny), Drogerien (Bipa), Bäcker, Schuhgeschäften über Textilgeschäften (z.B. H&M, Kleider Bauer) bis zur Apotheke.

In kurzer Gehdistanz im Zentrum Mistelbachs befindet sich ein brandneues Fitnesscenter (Clever Fit), die öffentliche Bücherei und eine gute Auswahl an Cafe & Restaurants. Weitere Supermärkte (Merkur, Billa, Hofer, Interspar sind gut mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar.

Im nahe gelegenen Stadtpark können Sie auf einer Parkbank entspannen, beim Yoga mitmachen oder Kindern beim Spielen zusehen. An Sportstätten stehen das Sommerbad Weinlandbad und das Sportzentrum Mistelbach (Fußball, Tennis, American Football etc.) zur Verfügung.

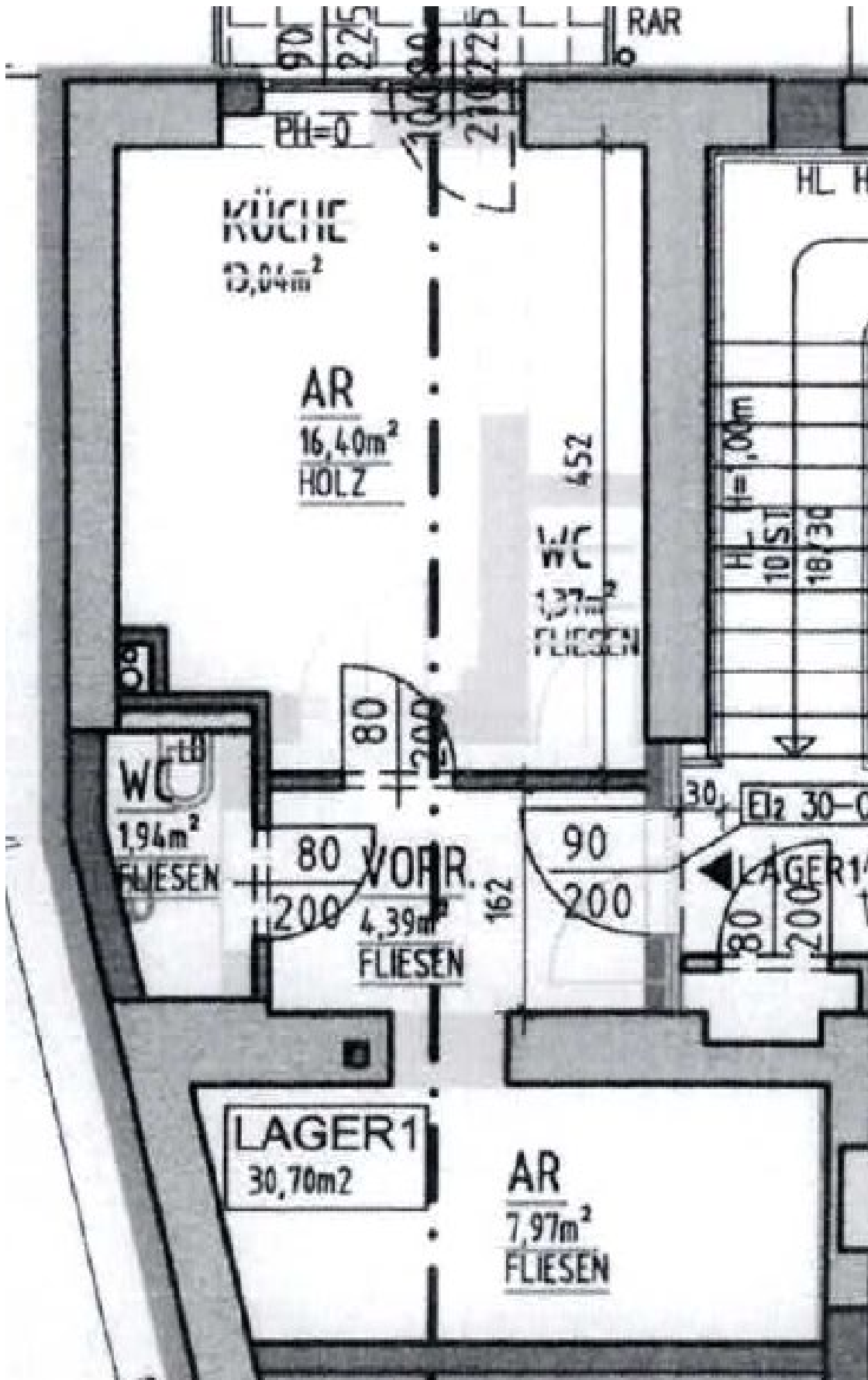
Das Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf (Krankenhaus mit 12 Abteilungen und 4 Instituten) sowie eine Vielzahl an niedergelassenen Fachärzten und Allgemeinmedizinern sorgen für eine optimale medizinische Versorgung in Ihrer Nähe.

Mit dem Auto sind Sie in 9 Minuten auf der Autobahnanschlussstelle Mistelbach Süd/Schrick und sind in 30 Autominuten bzw. 44 Km an der Wiener Stadtgrenze. Öffentliche Parkplätze sind der Umgebung genügend vorhanden.

sind die Bezirkshauptstädte Mistelbach und Korneuburg im Umkreis von 30km.

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 400 m
Schule	Ca. 600m
Kindergarten/KiTa	Ca. 900m
Ärztliche Versorgung	Ca. 300m
Bushaltestelle	Ca. 300 m
Autobahn	Ca. 7,5 km
Bahnhof	Ca. 260 m



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Franz Josef-Straße 54/1A, 2130 Mistelbach
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Stadtgemeinde Mistelbach

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	139.000€
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust (4.170,00€ zzgl. 20% Ust)
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 31 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	27.03.2028
End-Energieverbrauch/-bedarf	33,89 kWh/(m ² *a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,785
Energieträger	Gas



Vorraum



Vorraum



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Schlafrum



Schlafrum



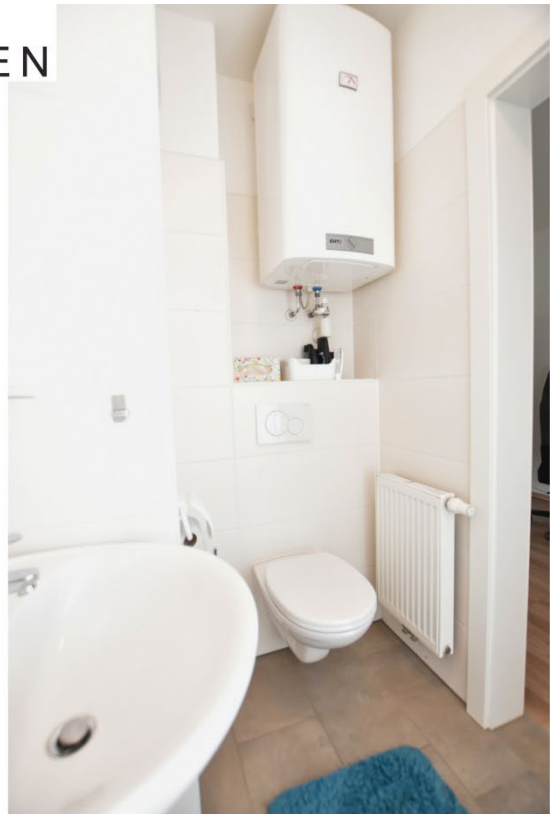
SÄTZER
IMMOBILIEN

Badezimmer



SÄTZER
IMMOBILIEN

Badezimmer



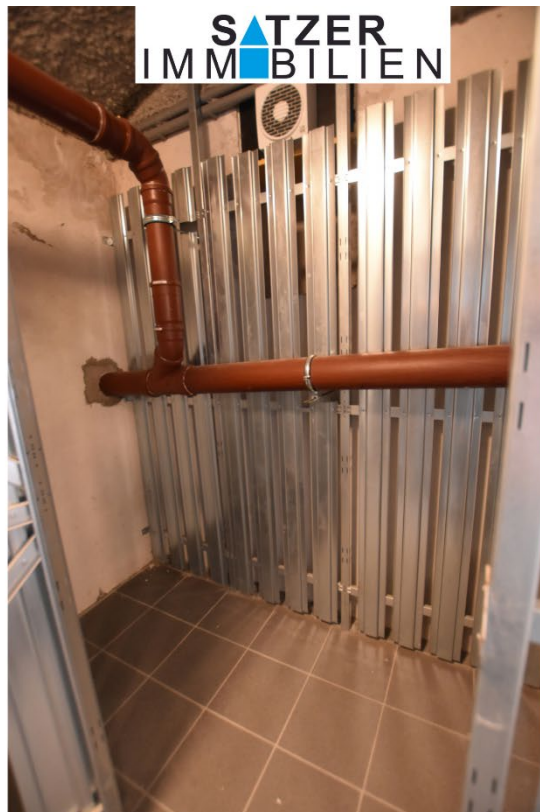
Badezimmer



Balkon



Balkon



Kellerabteil



Außenansicht



Außenansicht



Allgemeinbereiche



Allgemeinbereiche



Allgemeinbereiche



Allgemeinbereiche

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

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilitentreuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzer Immobilitentreuhand 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 € 4.170 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.