



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

HELLE ECKWOHNUNG MIT BALKON



Adresse: Mondscheinweg 1/6, 2130 Mistelbach

WOHNFLÄCHE

RD. 59 M²

ZIMMER

2

Kaufpreis: 239.000€

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

OBJEKT BESCHREIBUNG

Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt in einer im Jahr 2017 errichteten Wohnhausanlage

- Ausrichtung nach Westen
- Ruhelage
- großer Balkon mit elektrischer Markise
- Heizung und Warmwasser mit Fernwärme
- eigener Parkplatz

Sie betreten die Wohnung, welche im 1.Lifstock liegt über den großen Vorraum. Durch das Fenster im Eingangsbereich ist der erste Empfang sehr freundlich. Vom Vorraum aus betreten Sie das Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Anschlüssen für Waschmaschine/Trockner. Die großzügige Dusche lädt zum Entspannen ein. Das separate WC verfügt über einen Waschtisch. Ein Abstellraum ergänzt das Raumangebot im Eingangsbereich.

Die Top-Einbauküche ist ausgestattet mit allen relevanten Geräten, der angrenzende Wohnbereich bietet Platz für einen Essbereich mit Ausblick ins Freie und einen Wohnbereich mit direktem Zugang auf den westseitigen Balkon. Der Balkon ist durch seine Ausrichtung nach Süden und Westen und die elektrische Markise gut nutzbar. Das westseitige Schlafzimmer ist über das Wohnzimmer begehbar und bietet neben viel Licht durch die große Fensterfront Stauraum durch eine Einbaukasten.

Die Wohnung ist durch hochwertiges Parkett ausgelegt und verfügt bei allen Aufenthaltsräumen über eine Außenbeschattung. Die Ausstattung ist hochwertig durch den Parkettboden und die Sonderwünsche in Badezimmer und WC.

Der Wohnung ist eine Kellerabteil zugeordnet, das Fahrrad kann im Keller im dafür vorgesehenen Raum abgestellt werden. Der Parkplatz (Freiparker) befindet sich nur wenige Schritte vom Eingangsbereich im Erdgeschoss entfernt.

Durch die Lage der Wohnung im 1.Stock am Ende des Gebäudes gibt es von 3 Seiten (Westen, Norden, Osten) Tageslicht im Wohn-Essbereich und nur wenige Nachbarn.

Die Wohnung ist gemäß Wohnungseigentumsvertrag als Ordination, Büro oder Wohnung nutzbar.

Die monatlichen Kosten für Wärme und Warmwasser betragen rd. EUR 68,19 monatlich.

Es kann ein Wohnbauförderungsdarlehens des Landes Niederösterreich übernommen werden, hier haften derzeit EUR 26.953,15 per 31.12.2025. Die Übernahme der Wohnbauförderung kürzt dem Kaufpreis.

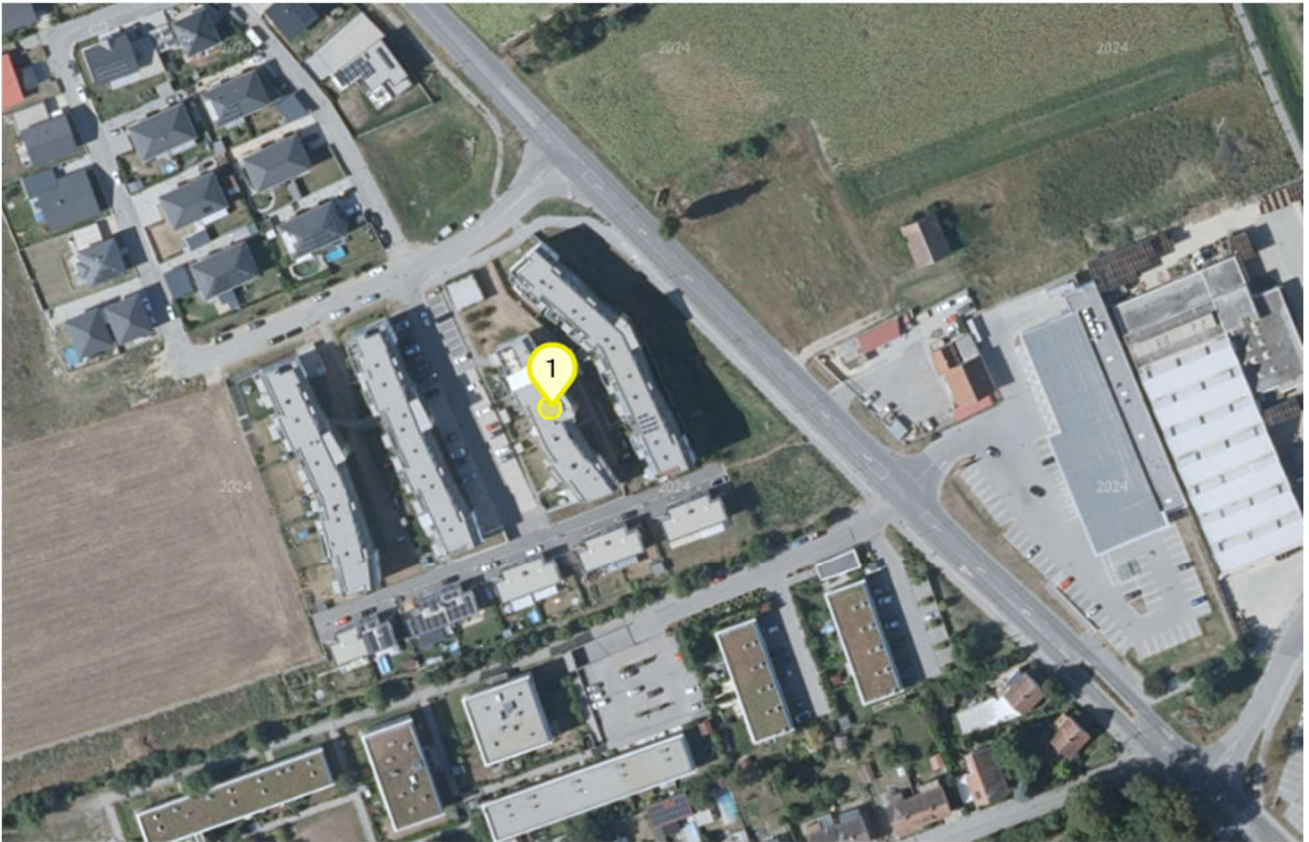
Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten für Wohnung und Stellplatz betragen derzeit EUR 188,92, für die Rücklage EUR 39,45.

RAUMAUFTeilUNG

Vorraum	rd. 8m ²
Abstellraum	rd. 2m ²
Bad	rd. 5m ²
WC	rd. 2m ²
Küche	rd. 7m ²
Wohnzimmer	rd. 23m ²
Zimmer	rd. 11m ²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Die Liegenschaft Mondscheinweg 1 liegt in einem Neubau-Wohngebiet im nördlichen Teil von Mistelbach.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Supermärkte, ein Hofer (3 Gehminuten) und ein Billa (5 Gehminuten). Am Hauptplatz befindet sich ein weiterer Supermarkt (Penny), eine Apotheke, mehrere Banken und weitere Einkaufsmöglichkeiten, dieser ist mit dem Fahrrad über einen Radweg nur 5 Minuten entfernt. Der Fahrradweg beginnt direkt bei der Liegenschaft.

Den **Landeskindergarten Mistelbach-Nord erreichen Sie zu Fuß in rd. 5 Minuten**, die Volksschule sowie die Mittelschule mit dem Auto oder Bus in rd. 5 Minuten. In Mistelbach gibt es für die weitere Schulbildung ein großes Angebot, Polytechnische Schule, BORG, HLW, HTL, HAK, etc. finden Sie direkt in der Bezirkshauptstadt.

Für die **ärztliche Versorgung steht Ihnen das Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf**, Allgemeinärzte, Zahnärzte und Apotheken in rd. 10 Fahrminuten zur Verfügung.

Mit der Buslinie 570 erreichen Sie den Bahnhof Mistelbach in rd. 10 Minuten bequem öffentlich. Vom Bahnhof Mistelbach aus gelangen Sie **in rd. 40 Minuten mit dem Zug nach Wien Leopoldau U1**. Mit dem Auto erreichen Sie Wien Leopoldau U1 über die A5 (Nordautobahn) in rd. 30 Minuten.

Freizeitangebot:

Sportzentrum (Fußball, American Football, Tennis, Paddel Tennis, Asphaltstockschießen)

Weinlandbad (Freibad)

Fitnesscenter Wander- und Radwege

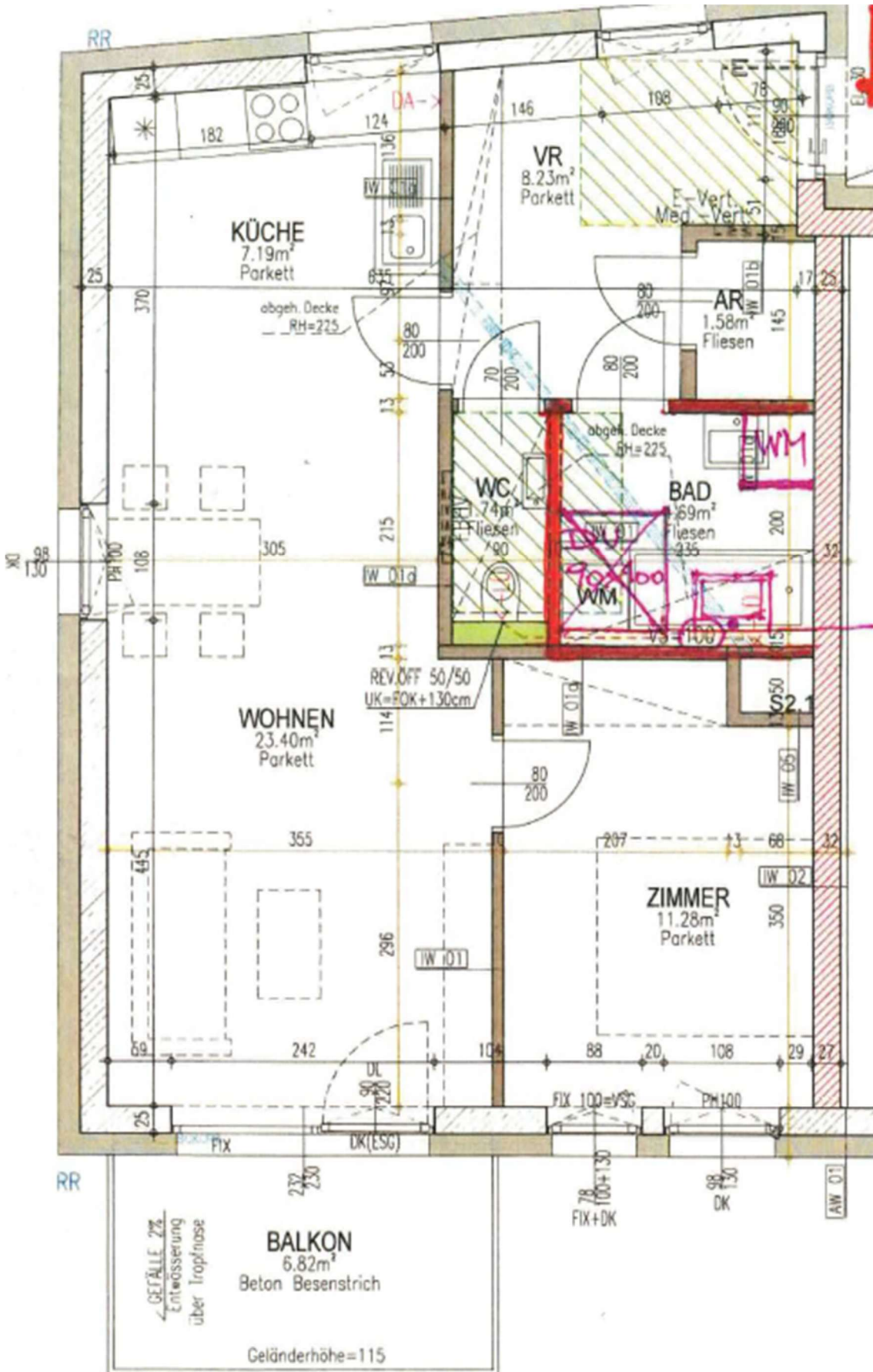
Lokale und Kaffees

ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich in kurzer Gehdistanz von der Wohnhausanlage

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 260 m
Schule	Ca. 2 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 400 m
Ärztliche Versorgung	Ca. 800 m
Bushaltestelle	Ca. 300 m
Autobahn	Ca. 12 km
Bahnhof	Ca. 2 km

GRUNDRISS



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Mondscheinweg 1/6, 2130 Mistelbach
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Stadtgemeinde Mistelbach

KAUFRPEIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	239.000€
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust (7.170€ zzgl. 20% Ust)
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 59 m ²
Nutzfläche	Ca. 65 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Balkon	ca. 7 m ²
Stellplatz	1

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	04.05.2027
End-Energieverbrauch/-bedarf	27,70 kWh/(m ² *a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,68
Energieträger	Fernwärme



Vorraum



Vorraum



Wohnküche



Wohnküche



Wohnküche



Wohnküche



Wohnküche



Wohnküche



Zimmer



Zimmer



SÄTZER
IMMOBILIEN

Badezimmer



SÄTZER
IMMOBILIEN

Badezimmer



WC



Abstellraum

KI



SATZER
IMMOBILIEN

Balkon



SATZER
IMMOBILIEN

Balkon



Aussicht



Außenansicht Liegenschaft



Stellplatz

KI



Fahrradabstellraum



Kellerabteil

KI

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

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilienrehänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzer Immobilienrehand 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 € 7.170,00 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.