



SATZER
IMMOBILIEN

Satzer Immobilienreuehand e.U.
staatlich geprüfter Immobilienreuehänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Inhaber: MMag. Markus Satzer, MSc
2130 Mistelbach, Franz Josef-Straße 54/2.Stock/7,
Tel.: +43 2572 34395, verwaltung@satzer-immobilien.at

ATTRAKTIVE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT SONNIGER LOGGIA



Wohnzimmer

Adresse: Totenhauerweg 3/6, 2130 Mistelbach

WOHNFLÄCHE

RD. 71 M²

ZIMMER

3

Mietpreis: 950,00€

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

OBJEKT BESCHREIBUNG

Highlights:

- **Großes Wohn-Esszimmer**
- **Stellplatz**
- **Gemütliche, verglaste Loggia**

Der Monatsmietzins iHv EUR 950 brutto = netto inkludiert Hauptmietzins, Betriebskosten, Küchenmiete (Korpus, die Küchengeräte werden präkaristisch überlassen) und Parkplatzmiete. Das Mietverhältnis ist mit 5 Jahren befristet.

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss (kein Lift) überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine gemütliche Loggia, die zum Entspannen einlädt.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, von dem aus alle Räume zentral erreichbar sind.

Zur östlichen Seite gelangen Sie in die funktional ausgestattete Küche. Diese verfügt über eine Spüle, einen Herd mit Backofen, einen Geschirrspüler sowie einer Kühl-Gefrierkombination und bietet damit beste Voraussetzungen für die Zubereitung des familiären Abendessens. Neben der Küche befinden sich zwei Wohnräume die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice Bereich eignen.

Geradeaus vom Vorraum befindet sich ein praktischer Abstellraum, der wertvollen Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte oder persönliche Gegenstände bietet.

Auf der westlichen Seite des Vorraums liegen das Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch sowie das separate WC. Die Badewanne lädt nach einem langen Tag zum Entspannen und Wohlfühlen ein.

Das großzügige Wohn-Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen gegen Westen und Norden sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und für viel Tageslicht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die zusätzlichen Freiraum schafft und sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignet.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Stellplatz im Freien ist mietvermietet.

Kleintiere wie Kaninchen oder Hamster sind erlaubt, keine Hunde oder Katzen.

Zur besseren Vorstellung der Wohnräume wurden einzelne Fotos digital mit KI optimiert.

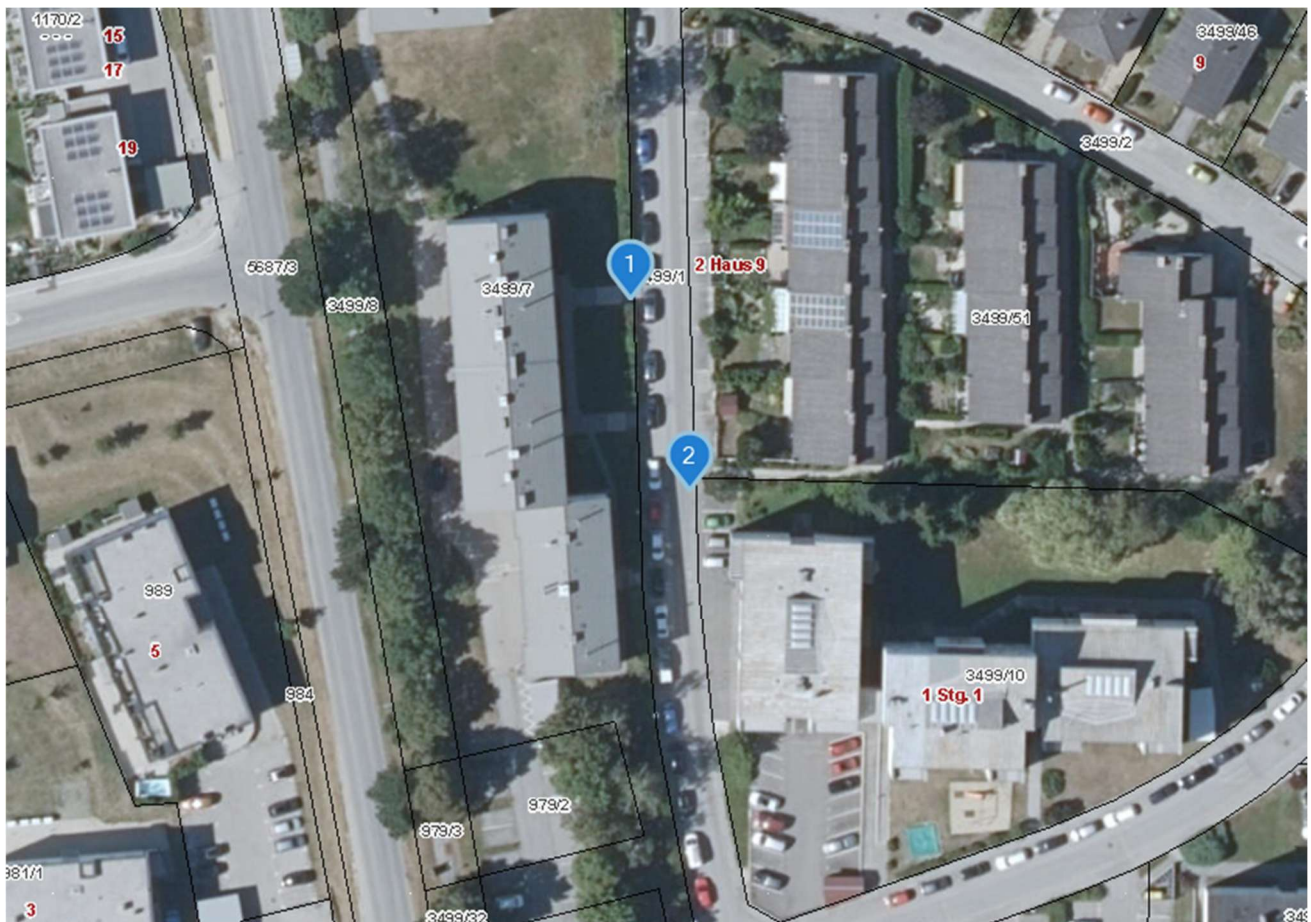
RAUMAUFTeilUNG

Vorraum	rd. 9m ²
Abstellraum	rd. 2m ²
Wohnraum	rd. 23m ²
Schlafraum	rd. 13m ²
Schlafraum	rd. 10m ²

Küche	rd. 9m ²
Bad	rd. 4m ²
WC	rd. 1m ²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung liegt am nördlichen 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).

Die nächste Bushaltestelle von wo Sie der Bus in Zentrum und zum Bahnhof bringt ist in 3 Minuten Fußweg erreichbar.

Das Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf befindet sich in rund 6 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, American Football, Tennis, Asphaltstockschießen)

Weinlandbad (Freibad)

Fitnesscenter

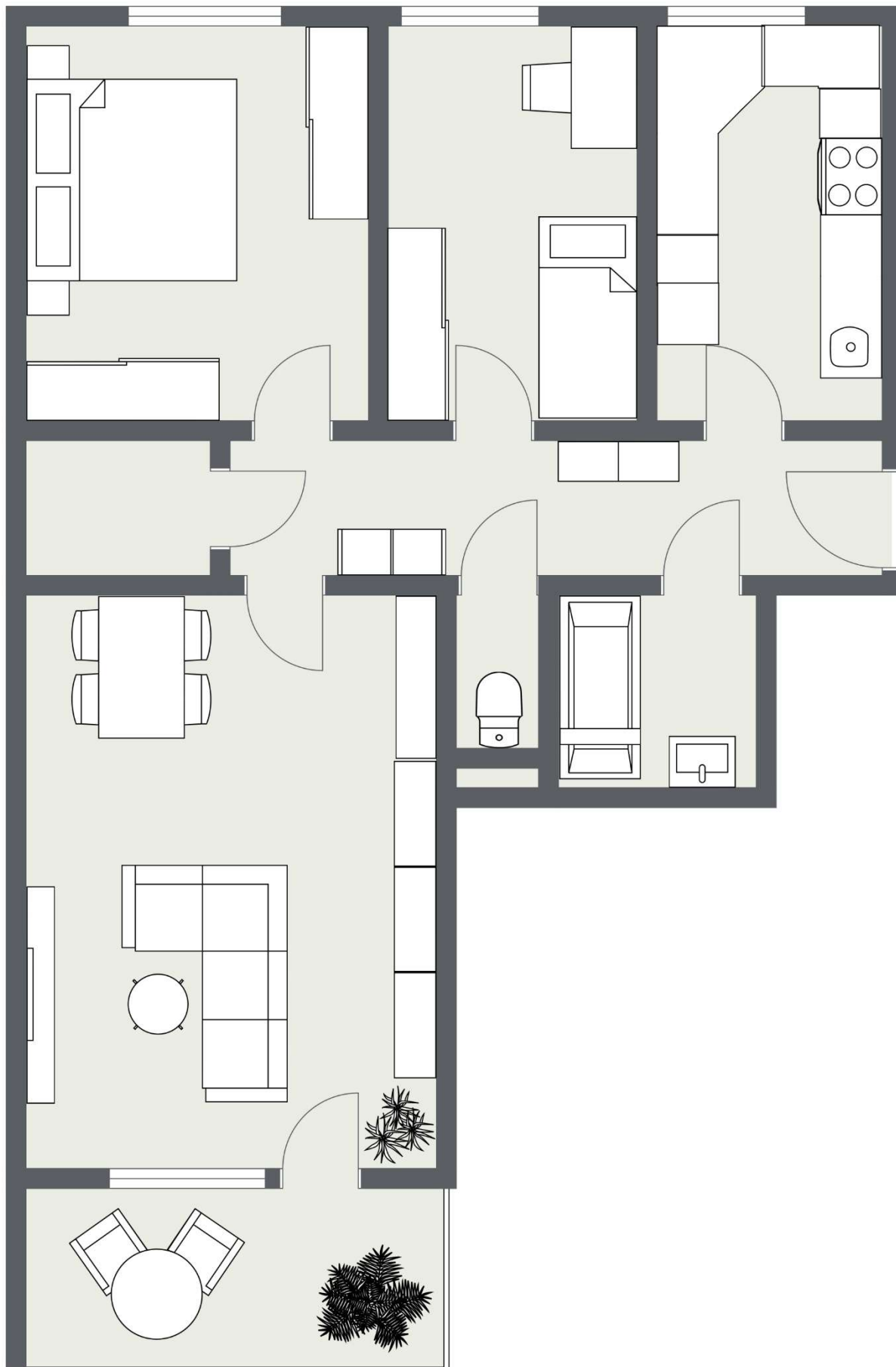
Wander- und Radwege

Lokale und Kaffees

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 550 m
Schule	Ca. 2 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 850 m
Ärztliche Versorgung	Ca. 2 km
Bushaltestelle	Ca. 250 m
Autobahn	Ca. 12 km
Bahnhof	Ca. 3 km

GRUNDRISSE



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Wohnung
Adresse	Totenhauerweg 3/6, 2130 Mistelbach
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Stadtgemeinde Mistelbach

MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

Mietpreis	950,00€
Hauptmietzins	607,00€
Betriebskosten AC	258,00€
Küchenmiete	60,00€
Stellplatzmiete	25,00€
Kaution	2.970 €
Befristung Mietvertrag	5 Jahre
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 71 m ²
Nutzfläche	Ca. 78 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Loggia	ca. 7 m ²
---------------	----------------------

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	09.02.2033
End-Energieverbrauch/-bedarf	3,5 kWh/(m ² *a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	1,00
Energieträger	Gas



Vorraum



Vorraum





Zimmer 1

K1



Zimmer 1



Zimmer 2



Wohnzimmer





SÄTZER
IMMOBILIEN

Wohnzimmer

KI



SÄTZER
IMMOBILIEN

Wohnzimmer



SÄTZER
IMMOBILIEN

Badezimmer



SÄTZER
IMMOBILIEN

Badezimmer

KI



Küche

KI



Küche

KI



Abstellraum

K1



WC



Loggia



Loggia



Außenansicht Liegenschaft



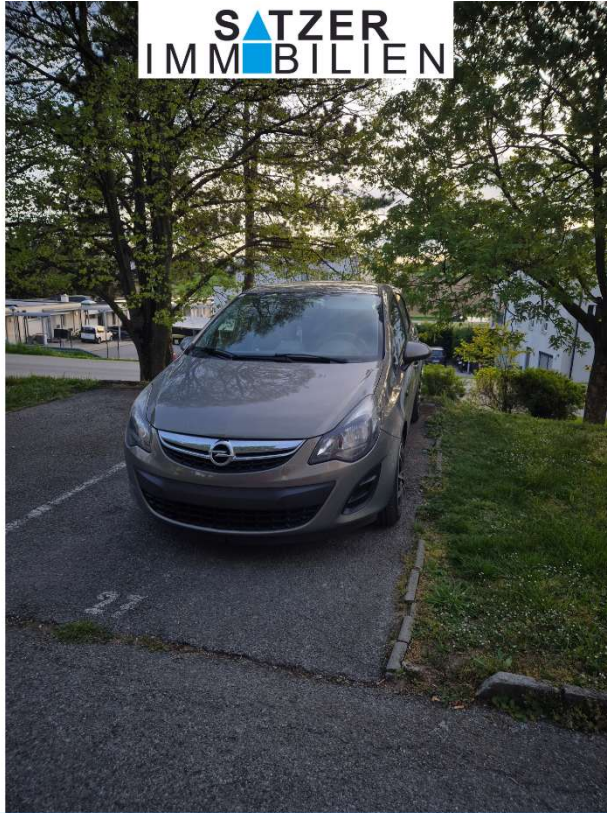
Umgebung



Fahrradabstellraum



Kellerabteil



Stellplatz

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.