



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

PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN



Außenansicht

Adresse: Kaiserstraße 25/2/8, 2225 Zistersdorf

WOHNFLÄCHE

RD. 57 M²

ZIMMER

3

Kaufpreis: 131.000€

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

OBJEKTBESCHREIBUNG

Highlights:

- großes Wohnzimmer
- südliche Ausrichtung
- sein hofseitige Lage
- zentrale Heizungsanlage (keine Wartung)
- Parkplatz und Kellerabteil dabei

Zum Verkauf gelangt eine rund 57 m² große Wohnung in Zistersdorf, die mit einer angenehmen Raumaufteilung und einem besonders großzügigen Wohnzimmer überzeugt. Die Wohnung bietet eine gute Grundlage für gemütliches Wohnen und lässt sich ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Vorraum, von dem aus die einzelnen Räumlichkeiten gut erreichbar sind. Das geräumige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft. Darüber hinaus lässt sich hier problemlos eine Essecke integrieren, wodurch ein einladender Bereich für gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Stunden entsteht.

Das separate Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort und ausreichend Platz für ein Bett und viel Stauraum. Wer noch mehr Platz benötigt, findet im Vorzimmer einen abgetrennten Abstellraum für die Garderobe oder Reinigungsmitteln.

Die Küche ist praktisch ausgestattet und verfügt über einen Herd mit Backofen, eine Spüle sowie einen Geschirrspüler und Platz für ein Kühl-Gefrierkombination. Ein kleiner Essplatz für Frühstück oder den Snack zwischendurch lässt sich einrichten.

Das Badezimmer bietet mit einer Badewanne und einem Waschtisch die Möglichkeit, nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen. Das WC befindet sich separat.

Ein weiteres Plus der Wohnung ist das zugehörige Kellerabteil. Dieses bietet zusätzlichen Stauraum und schafft Platz für Dinge, die nicht unmittelbar im Wohnbereich benötigt werden.

Die rund 57 m² Wohnfläche bieten eine angenehme Größe für Singles, Paare oder all jene, die Wert auf einen großzügigen Wohnbereich legen. Besonders das geräumige Wohnzimmer eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung und lässt viel Spielraum für persönliche Wohnideen.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als interessante Möglichkeit für Anleger. Mit etwas persönlicher Gestaltung lässt sich hier ein gemütliches Zuhause schaffen, das den eigenen Bedürfnissen und Vorstellungen entspricht.

Die rein hofseitig ausgerichtete Wohnung befindet sich im 2. Stock (kein Lift) und ist nach Süden orientiert. Fenster aus Kunststoff mit 2 Scheiben, Rollläden und Isektenschutz sorgen für Behaglichkeit, die Heizung erfolgt über Radiatoren. Die Einbauküche wurde im Jahr 2015 eingebaut, die Heizkörper im Jahr 2018

erneuert, der Boden (Vinyl) und WC-Sitz im WC im Jahr 2022 erneuert. Die Zimmer der Wohnung sind mit Laminat ausgelegt. Die Raumhöhe beträgt rd. 2,54 m (gemessen im Wohnzimmer).

Es sind insgesamt EUR 60.000,00 Rücklage vorhanden für die Stiegen 1 und Stiege 2 laut letzter Rücklagenabrechnung.

Die monatlichen Kosten (inkl. Heizung) betragen: EUR 419,34

- Betriebskosten: EUR 145,85 (inkl. 10% USt)
- Heizung: EUR 118,81 (inkl. 20% USt)
- Warmwasser: EUR 46,67 (inkl. 10% USt)
- Verwaltung: EUR 33,76 (inkl. 10% USt)
- Rücklage: 74,25 (inkl. 0% USt)

Das Parken in der Wohnhausanlage erfolgt auf Basis einer langjährigen Übung, ein Stellplatz ist für die betreffende Wohnung markiert.

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum	rd. 5m ²
Küche	rd. 6m ²
Zimmer	rd. 16m ²
Wohnzimmer	rd. 26m ²
Badezimmer	rd. 3m ²
WC	rd. 1m ²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Die Gemeinde Zistersdorf befindet sich im Bezirk Gänserndorf und liegt inmitten von Weinbergen am Fuße des Steinberges.

In **unter 5 Gehminuten** erreichen Sie:

- Spar
- Rotes-Kreuz Außenstelle

In **unter 10 Gehminuten** erreichen Sie:

- Apotheke
- Bäckerei Geier
- Trafik
- Hofer
- Billa
- Pizzeria di Mare

In **unter 15 Gehminuten** erreichen Sie:

- Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf – Außenstelle Zistersdorf
- Rathaus
- Gemeinde

- Volksbank Zistersdorf
- Raiffeisenbank Weinviertel Nord
- Erste Bank
- Blumen Lang
- Libro
- BIPA
- Buchhandel Rasch
- Bekleidungs- und Schuhgeschäft
- Konditorei Baumhackl

In Zistersdorf finden Sie nicht nur eine Rote-Kreuz Außenstelle, sondern auch Apotheke, mehrere Ärzte, darunter ein Allgemeinmediziner und auch ein Gynäkologe.

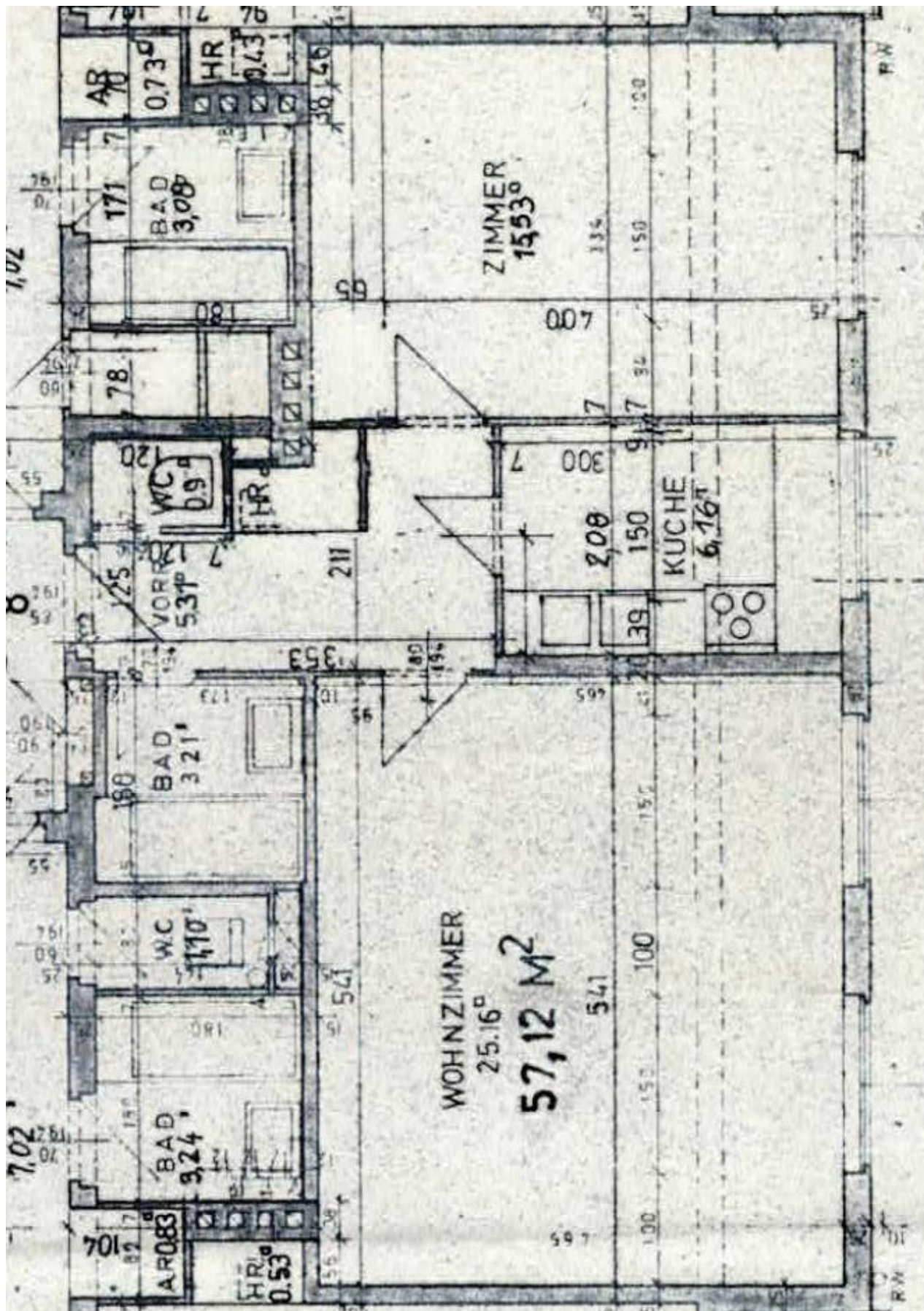
Mit dem Bus können Sie in 36min direkt nach Mistelbach oder in 75 min bis nach Wien Floridsdorf fahren. Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Wohngebäude.

Mit dem Auto sind Sie in 12 min auf der Autobahnanschlussstelle Mistelbach Süd/Schrick und in 30 Autobahnminuten bzw. 48km an der Wiener Stadtgrenze. Öffentliche Parkplätze sind in der Umgebung genügend vorhanden. Für das Parken ihres Autos steht ein Privatparkplatz zur Verfügung.

Alle Lokale und Freizeitangebote sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Kindergarten, Volksschule und Mittelschule, Polytechnische Schule, HTL, Musikschule sind in 10 Gehminuten erreichbar.

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 150m
Schule	Ca. 900m
Kindergarten/KiTa	Ca. 700m
Ärztliche Versorgung	Ca. 600m
Bushaltestelle	Ca. 290m
Autobahn	Ca. 17km
Bahnhof	Ca. 20km



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Wohnung
Adresse	Kaiserstraße 25/2/8, 2225 Zistersdorf
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Gemeinde Zistersdorf

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	131.000€
Maklerprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt (3.930,00€ zzgl. 20% USt)
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 57 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	15.10.2031
End-Energieverbrauch/-bedarf	114,80 kWh/(m ² *a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	1,91
Energieträger	Gas (Haus-Zentralheizung)



Vorraum



Vorraum



Vorraum



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



SÄTZER
IMMOBILIEN

Küche



SÄTZER
IMMOBILIEN

Küche



SÄTZER
IMMOBILIEN

Badezimmer



SÄTZER
IMMOBILIEN

Badezimmer



Badezimmer



WC



Stellplatz

KI



Briefkästen



Trockenraum



Trockenraum

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

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilienrehändler
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 € 3.930 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.