



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

GROSSZÜGE PÄRCHENWOHNUNG IM DACHGESCHOSS MIT TOLLEM BLICK



Wohnraum

Adresse: Franz Josef-Straße 2a / DG, 2130 Mistelbach

Mietpreis: 1.291,75€

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

OBJEKTBSCHREIBUNG

Im Dachgeschoss befindet sich eine Wohnung, welche durch eine zentrale offene Diele und Garderobe begehbar ist. Das Zentrum der 100 m² großen Wohnung bildet ein 44 m² großer Raum, welcher über west- und ostseitige Fenster verfügt.

An den großen Raum schließt eine rd. 8 m² große Terrasse und eine rd. 9 m² große Kochnische an. Komplett wird die Wohnung mit einem rd. 9 m² großem Wirtschaftsraum und einem rd. 15 m² großen Schlafzimmer mit rund 4 m² anschließender Terrasse, rd. 3m² Schrankraum, WC mit Waschtisch und einem rund 8m² großen Wannen/Dusch-Bad mit Doppelwaschtisch.

Die Ausstattung des Dachgeschosses ist hochwertig durch Fußbodenheizung, Marmor-Fliesen und eine LAN-CAT-Verkabelung. Beheizt und mit Warmwasser wird die Wohnung über Fernwärme.

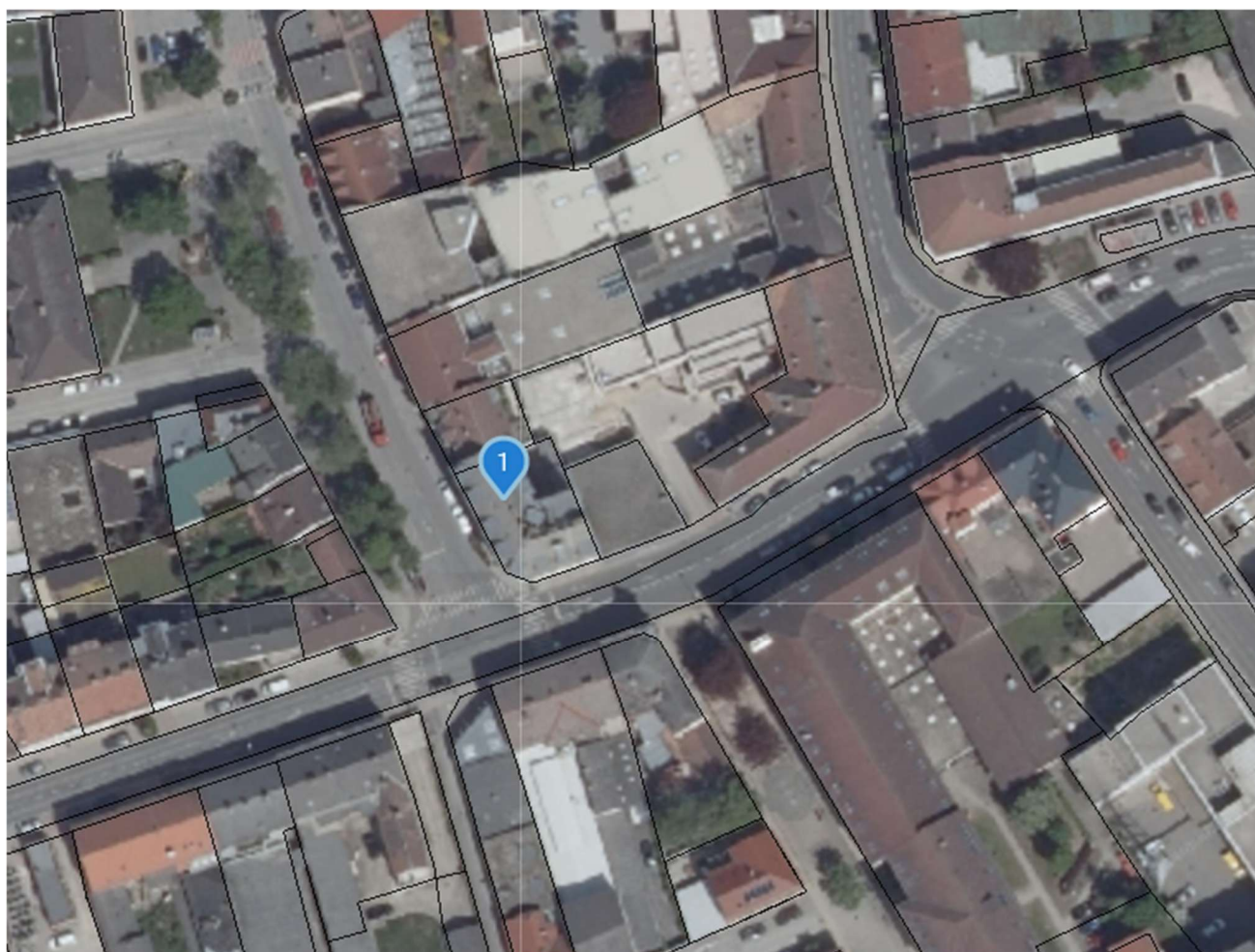
Ein Angebot für eine Küche liegt bereits vor und kann bei Anmietung der Wohnung sofort in Auftrag gegeben werden.

RAUMAUFTEILUNG

Diele + Garderobe	rd. 11m ²
Essbereich	rd. 25m ²
Schrank Vorraum	rd. 3m ²
Wohnbereich	rd. 19m ²
Schlafzimmer	rd. 15m ²
Bad	rd. 8m ²
WC	rd. 2m ²
Kochnische	rd. 9m ²
Wirtschaftsraum	rd. 8m ²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Eingebettet in die idyllische Umgebung des Mistelbacher Zentrums liegt das kompakte Mehrparteienhaus in der Franz Josef Straße 2a unweit des Mistelbacher Hauptplatzes.

Den S-Bahnhof «Mistelbach » (S2 Richtung Wien und Laa) erreichen Sie in rund 10 Gehminuten oder 700 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 5 Gehminuten oder 500 m Entfernung vom Mistelbacher Hauptplatz oder dem Bahnhofvorplatz. Die Franz Josef-Straße ist eine Geschäftsstraße mit Fußgängerfrequenz durch: die M-Passage (KFZ-Zulassungsstelle, Pizzeria, Steuerberatungskanzlei, Maklerbüro); Handarbeitsgeschäft, Elektrogeschäft, Sanitärfachgeschäft und Glaserei sowie Bankfiliale und Handyshop und die Polytechnische Schule im Umkreis von ca. 250 Metern.

Der Standort bietet sowohl eine hohe Wohnqualität als auch Potential als Geschäftsstandort. Mistelbach ist das Zentrum des Weinviertels und Standort einer Vielzahl von Ämtern und Behörden (Arbeitsmarktservice, Bezirkshauptmannschaft, Finanzamt, Außenstelle Amt der NÖ Landesregierung und NÖ Landesverwaltungsgericht), zahlreicher Dienstleistungsbetriebe zB. Steuerberater und Standort vieler Schulen (rund 4.000 Schüler).

Mistelbach ist auch bekannt als Einkaufsstadt mit rund 75.000 m² Verkaufsfläche. Rund 38% der 11.559 Bewohner Mistelbachs arbeiten im öffentlichen Dienst, der Rest in den rund 1.500 Betrieben, allen voran 15% im Handel.

Am Hauptplatz, dem Zentrum der Bezirkshauptstadt Mistelbach finden Sie einen breiten Branchenmix an Geschäften: vom Supermarkt (Penny), Drogerien (Bipa), Bäckereien mit Cafe, Schuhgeschäften über Textilgeschäften (z.B. H&M, Kleider Bauer) bis zur Apotheke. In kurzer Gehdistanz befindet sich die Post, ein brandneues Fitnesscenter (Clever Fit), die öffentliche Bücherei und der Veranstaltungssaal und eine gute Auswahl an Cafe & Restaurants. Weitere Supermärkte (Merkur, Billa, Hofer, Interspar sind gut mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar. Im Nahe Park können Sie auf einer Bank entspannen oder in der nahen Marktgasse an Wochenmärkten einkaufen. An Sportstätten stehen das Sommerbad Weinlandbad und das Sportzentrum Mistelbach (Fußball, Tennis, American Football etc.) zur Verfügung. Vom Haus aus in 10 Gehminuten erreichen Sie das Bundesschulzentrum Mistelbach mit den Schultypen BORG, Akademie für Elementarpädagogik, HAK&HASCH, HBLA&Fachschule. Der Kindergarten, die Volksschule, Neue Mittelschule und die Polytechnische Schule sind in weniger als 5 Gehminuten erreichbar. Zwei Landesberufsschulen sowie HTL (<https://www.htlmistelbach.ac.at/>) befinden sich ebenfalls in Gehweite. Das Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf (Krankenhaus mit 12 Abteilungen und 4 Instituten (<https://mistelbach.lknoe.at>) sowie eine Vielzahl an niedergelassenen Fachärzten und Allgemeinmedizinerinnen sorgen für eine optimale medizinische Versorgung in Ihrer Nähe.

Mit dem Auto sind Sie in 9 Minuten auf der Autobahnanschlussstelle Mistelbach Süd/Schrick und in 30 Autominuten bzw. 44 km an der Wiener Stadtgrenze. Öffentliche Parkplätze (gebührenfreie Kurzparkzone 120 Minuten Montag bis Freitag von 08:00 bis 18:00, Samstag 08:00 bis 12:00 sind in der Umgebung genügend vorhanden. Ein Parken außerhalb der Kurzparkzone ist in 5 Minuten Gehdistanz möglich (Oserstraße, Gartengasse) Entfernungen

Supermarkt	Ca. 230m
Schule	Ca. 65m
Kindergarten/KiTa	Ca. 200m
Ärztliche Versorgung	Ca. 280m
Bushaltestelle	Ca. 300m
Autobahn	Ca. 7 km
Bahnhof	Ca. 700m



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Wohnung
Adresse	Franz Josef-Straße 2a/DG, 2130 Mistelbach
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Stadtgemeinde Mistelbach

MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

Mietpreis	1.291,75€
Hauptmietzins	921,10€
Küchenmiete	73,00€
Betriebskosten	180,22€
USt	117,43€
Kaution	4.200,00€
Befristung Mietvertrag	5 Jahre
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 100 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Balkon	ca. 8 m ²
---------------	----------------------

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	02.01.2034
End-Energieverbrauch/-bedarf	53,20 kWh/(m ² *a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	1,34
Energieträger	Fernwärme



Vorraum



Vorraum



Vorraum



Vorraum



Vorraum



Vorraum



Vorraum



Vorraum



Wohnraum



Wohnraum



Wohnraum



Ausgang Balkon



Ausblick Wohnraum



Ausblick Wohnraum



Balkon Wohnraum



Balkon Wohnraum



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 2 Balkon



Zimmer 2 Balkon



Zimmer 2 Balkon



Durchgang zur Küche



Durchgang zur Küche



Durchgang zur Küche



Küche



Küche



Küche



Küche



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



WC

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.



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.