



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

SANIERTE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT GROßER LOGGIA



Loggia mit Weitblick

Adresse: Ludwiggasse 8, 2130 Mistelbach

WOHNFLÄCHE	RD. 70 M ²
ZIMMER	3

Kaufpreis: 229.000€

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

Highlights:

- große Loggia
- großes Wohn-Esszimmer
- separate Küche
- Raumwärme über Fernwärme (keine Wartung)
- Tiefgaragenparkplatz
- Querlüften möglich

Zum Verkauf gelangt eine rund 70 m² große Dachgeschosswohnung in Mistelbach, die mit einer angenehmen Raumaufteilung und einem besonders großzügigen Wohn-Esszimmer überzeugt. Die Wohnung bietet eine gute Grundlage für gemütliches Wohnen und lässt sich ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten. Das geräumige Wohn-Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schließt direkt an die separate Küche an. Durch die südliche Ausrichtung des Wohn-Essbereiches haben Sie viel Sonne und dies auch auf der anschließenden Loggia, welche fast 10 m² misst. Von der Loggia haben Sie einen Blick in den begrünten Innenhof als auch einen Fernblick auf den Mistelbacher Kirchenberg.

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

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Vorraum, von dem aus die einzelnen Räumlichkeiten gut erreichbar sind.

Die beiden Zimmer, Zimmer 1 und Zimmer 2 sind in etwa gleich groß. Sie wachen mit einem Fernblick Richtung Nord-Osten ins Grüne auf. Die Insektenschutzgitter und Außenrollläden mit Gurtwickler sorgen für ein angenehmes Klima in der Wohnung. Für Stauraum sorgt die in den Vorraum integrierte Garderobe, der Abstellraum in der Wohnung und der Einlagerungsraum im Keller.

Das Badezimmer bietet mit einer Badewanne und einem Waschtisch die Möglichkeit, nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen. Ein Handtuchheizkörper und der E-Boiler für Warmwasser befinden sich ebenfalls im Badezimmer.

Die rund 70 m² Wohnfläche bieten eine angenehme Größe für Paare und Familien mit Kind, die Wert auf einen großzügigen Wohnbereich legen.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als interessante Möglichkeit für Anleger.

Die rein hofseitig ausgerichtete Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (kein Lift) wurde im Jahr 2000 erbaut. Fenster aus Kunststoff mit 2 Scheiben, Rollläden und Insektenschutz sorgen für Behaglichkeit, die Heizung erfolgt über Radiatoren. Die Einbauküche wurde im Jahr 2018 eingebaut, der Boden, das Badezimmer, der WC-Sitz im Jahr 2018 erneuert.

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)

Im Kaufpreis enthalten ist ein Tiefgaragen-Stellplatz der sich im Haus befindet.

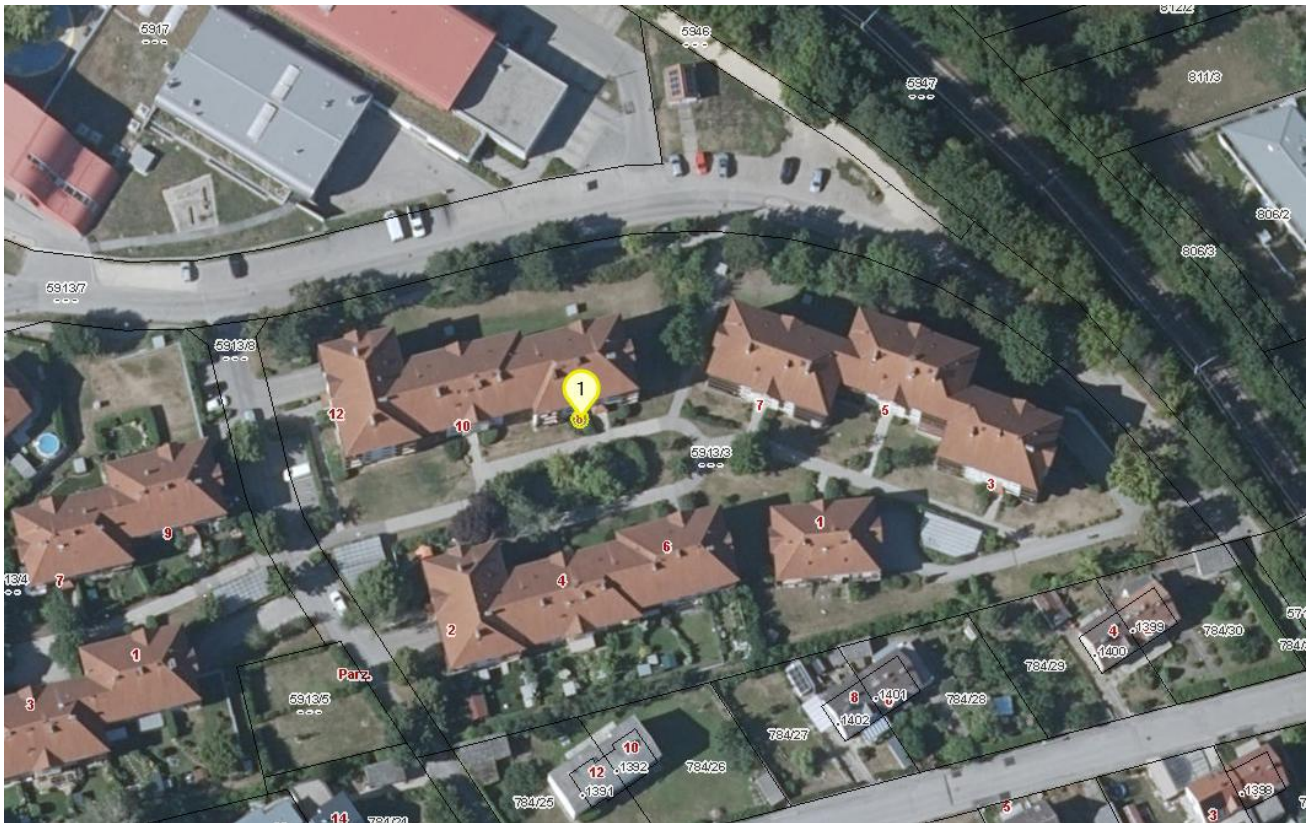
In der Wohnhausanlage gibt es einen Fahrradraum im Erdgeschoss.

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum	rd. 7m ²
Küche	rd. 8m ²
Zimmer 1	rd. 12m ²
Zimmer 2	rd. 12m ²
Wohn-Esszimmer	rd. 24m ²
Bad	rd. 2m ²
Abstellraum	rd. 2m ²
WC	rd. 2m 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:

- Bahnhaltestelle Mistelbach Stadt
- Stadtpark Mistelbach mit Kinderspielplatz

In **unter 10 Gehminuten** erreichen Sie:

- Hauptplatz
- Bushaltestelle Mistelbach Hauptplatz
- Apotheke
- Bäckerei Geier
- Trafik
- Supermarkt Penny, BIPA
- Sporthalle Mistelbach
- Bundesschulzentrum Mistelbach
- Kindergarten Erich Bertl
- Volksschule

In **unter 15 Gehminuten** erreichen Sie:

- Bahnhof Mistelbach
- Mittelschule Mistelbach

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.

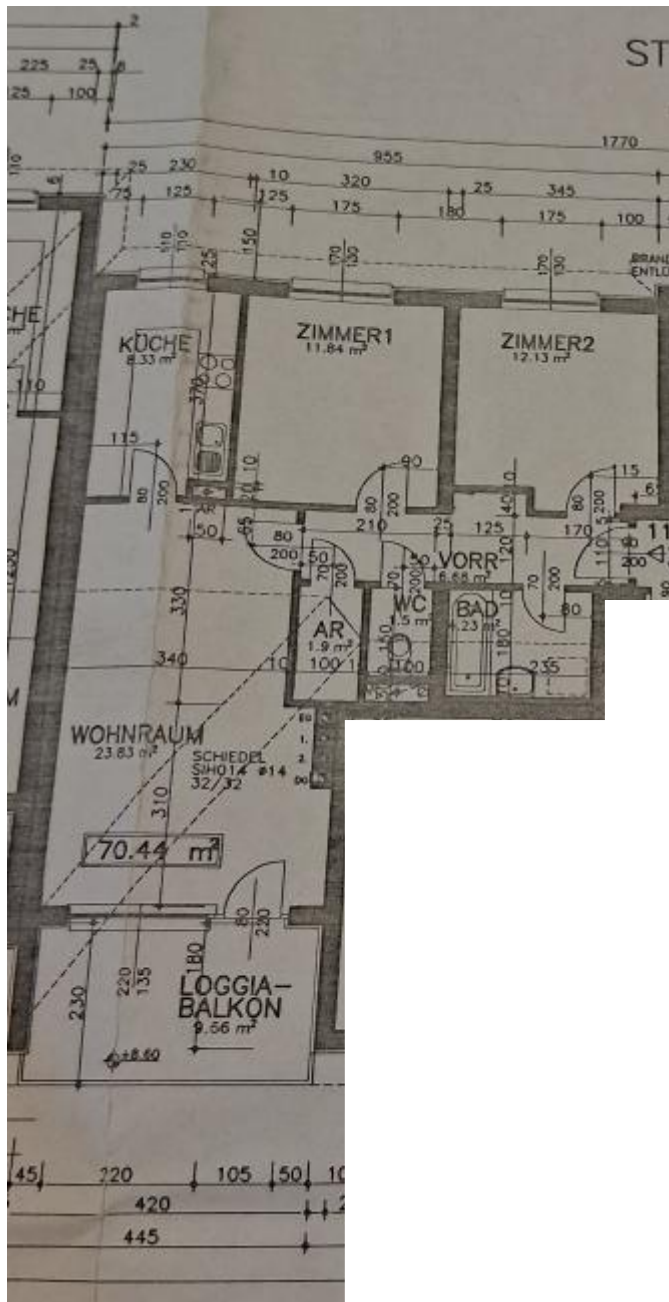
Mit dem Auto sind Sie in 12 min auf der Autobahnanschlussstelle Mistelbach Süd/Schrick und in 30 Autobahnminuten bzw. 48km an der Wiener Stadtgrenze. Öffentliche Parkplätze sind in der Umgebung genügend vorhanden. Für das Parken ihres Autos steht ein Privatparkplatz zur Verfügung.

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. 1000 m
Schule	Ca. 600 m
Kindergarten/KiTa	Ca. 700m
Ärztliche Versorgung	Ca. 1000 m
Bushaltestelle	Ca. 800 m
Autobahn	Ca. 8 km
Bahnhof	Ca. 500 m

GRUNDRISS



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Wohnung
Adresse	Ludwiggasse 8 Stg 1 Top 11
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Gemeinde Mistelbach

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	229.000€
Maklerprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt (6.870,00€ zzgl. 20% USt)
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 70 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	XX.XX.XXXX
End-Energieverbrauch/-bedarf	XX,XX kWh/(m ² *a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	X,XX
Energieträger	Fernwärme



Zugang Wohnhausanlage



Grünanlage - Allgemeinbereich



SÄTZER
IMMOBILIEN

Außenansicht



SÄTZER
IMMOBILIEN

Außenansicht



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Loggia - Blick



Loggia mit Weitblick



Loggia



Küche



Küche - Küchenzeile



Küche



Küche- Geschirrspüler



Küche - Kühlschrank mit Gefrierfach



Küche - Küchenzeile



Badezimmer



Badezimmer



Gang mit Garderobe mit Blick Richtung Wohn-/Esszimmer



Gang mit Blick Richtung Ausgang



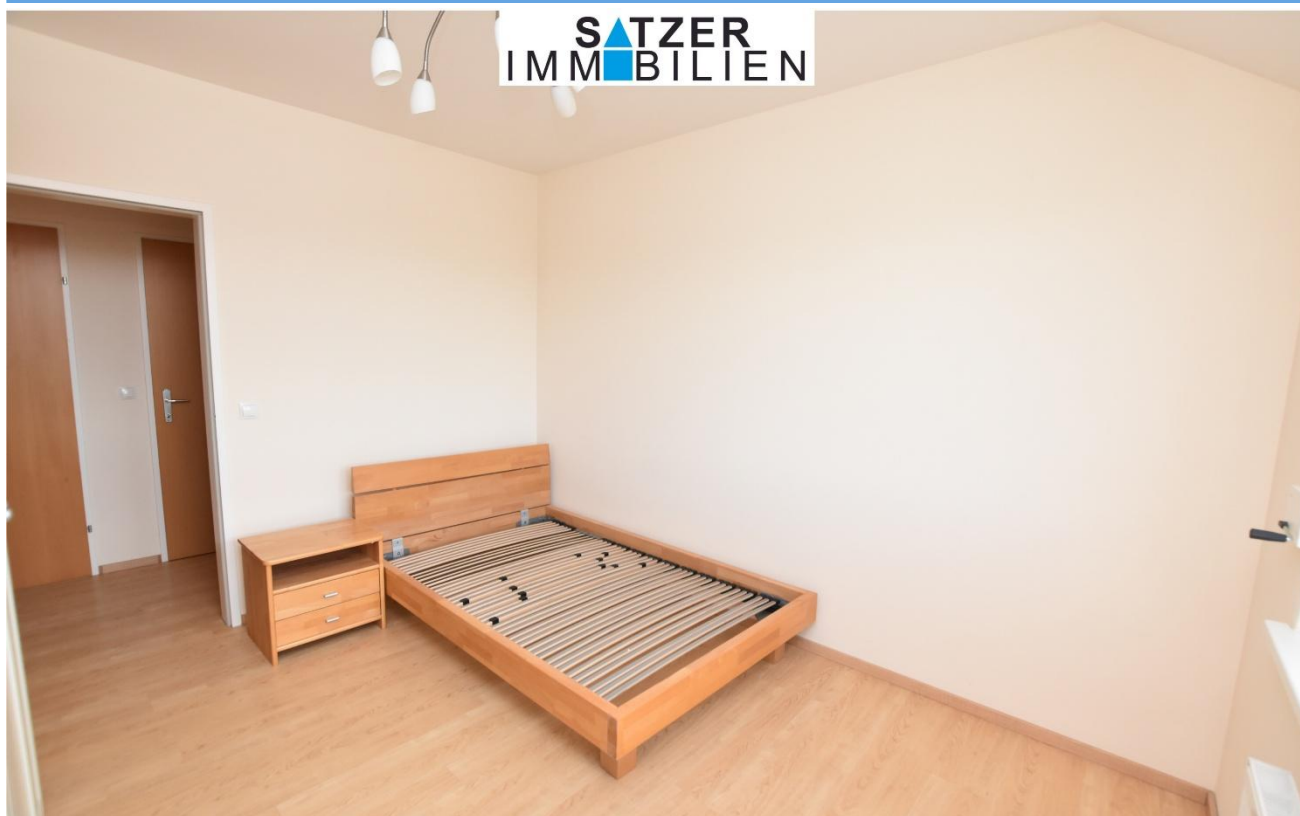
Gang mit Blick in das Badezimmer



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 2



Tiefgaragenstellplatz



öffentliche Parkplätze vis a vis



Hauseingang



Hauseingang



Hauseingang

KONTAKT & BESICHTIGUNGSTERMIN

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 € 6.870 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.