SATZER IMMOBILIEN
Satzer Immobilientreuhand e.U.
staatlich geprüfter Immobilientreuhänder
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: 999,00€

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

OBJEKTBESCHREIBUNG

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.

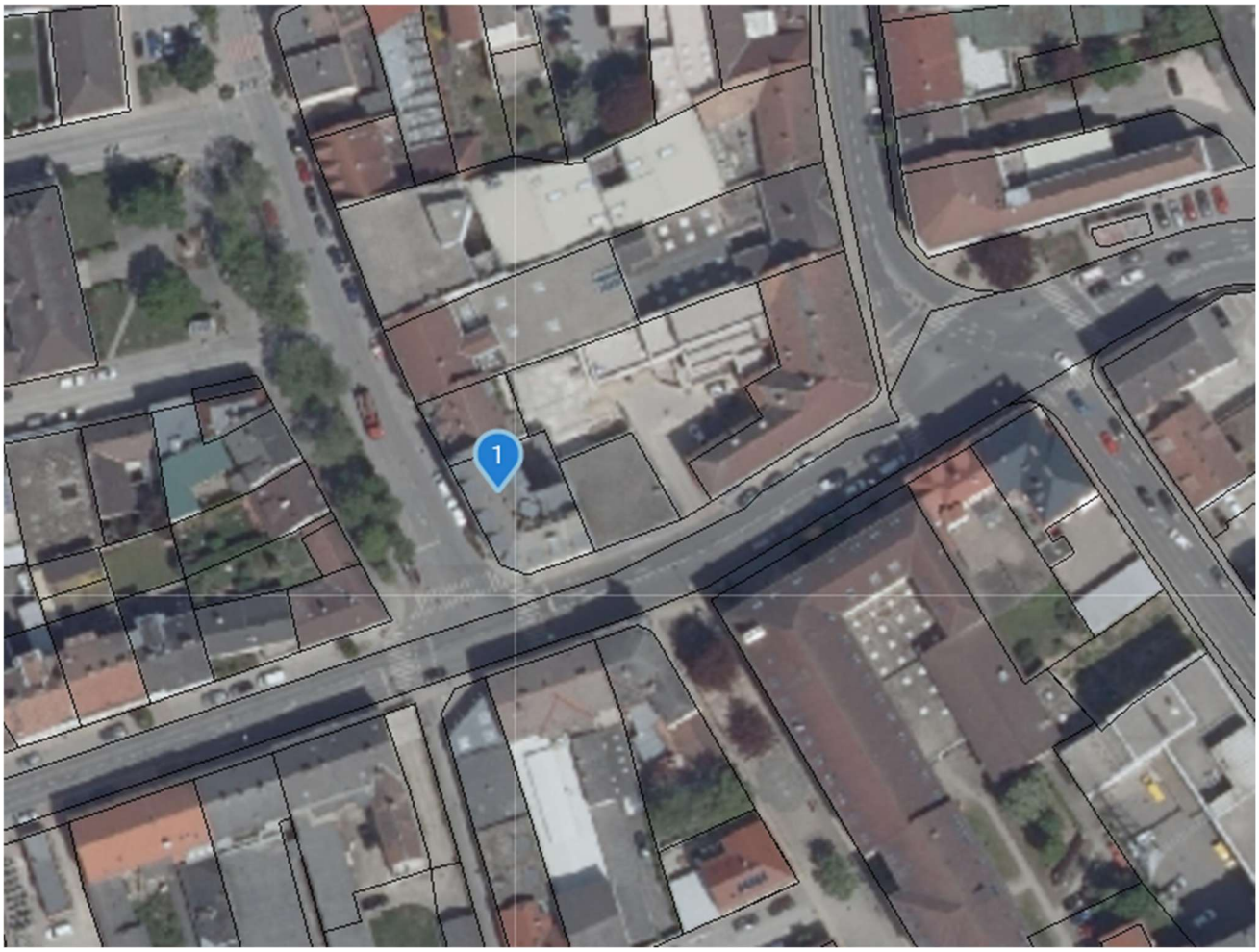
Ein Angebot für eine Küche liegt bereits vor und kann bei Anmietung der Wohnung sofort in Auftrag gegeben werden.

RAUMAUFTEILUNG

Diele + Garderobe	rd. 11m²
Essbereich	rd. 25m²
Schrank Vorraum	rd. 3m²
Wohnbereich	rd. 19m²
Schlafzimmer	rd. 15m²
Bad	rd. 8m²
WC	rd. 2m²
Kochnische	rd. 9m²
Wirtschaftsraum	rd. 8m²

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 Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf (Krankenhaus mit 12 Abteilungen und 4 Instituten (https://mistelbach.lknoe.at) sowie eine Vielzahl an niedergelassenen Fachärzten und Allgemeinmedizinern 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

GRUNDRISSE

DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

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

MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

Mietpreis	**999,00€**
Hauptmietzins	654,96€
Küchenmiete	73,00€
Betriebskosten	180,22€
USt	90,82€
Kaution	3.000,00€
Befristung Mietvertrag	5 Jahre
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 100 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Balkon	ca. 8 m²

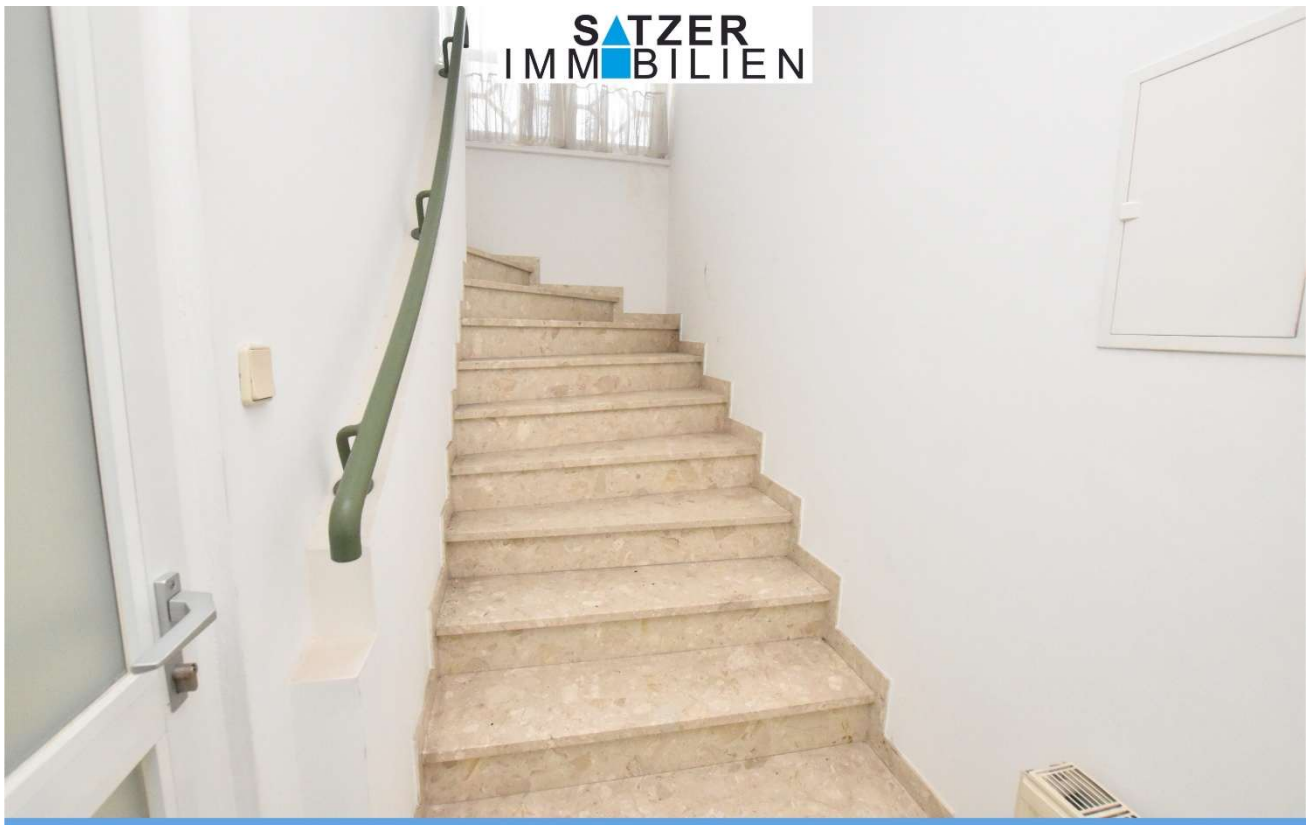
ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	**02.01.2034**
End-Energieverbrauch/-bedarf	53,20 kWh/(m²*a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	1,34
Energieträger	Fernwärme

FOTOS

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 Immobilientreuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzer Immobilientreuhand 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.