



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

ELK-HAUS IN GEHWEITE ZUM BAHNHOF MISTELBACH



Außenansicht

Adresse: Untere Landstraße 55, 2130 Hüttendorf

WOHNFLÄCHE	RD. 100 M ²
ZIMMER	4
GRUNDFLÄCHE	Rd. 680 m ²

Kaufpreis: 385.000€

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

OBJEKTBSCHREIBUNG

Die Eckdaten:

- + Baujahr 2008
- + 3 zentral begehbare Schlafzimmer
- + große Wohnküche
- + überdachte Terrasse
- + großes Bad mit Dusche und Wanne

von der Straße abgeschirmt durch das zugehörige Presshaus mit Keller steht das im Jahr 2008 fertiggestellte voll unterkellerte ELK-Haus in 2130 Hüttendorf, einer Katastralgemeinde von Mistelbach. Das Haus besticht durch seine durchdachte Aufteilung. Die Diele und der Gang erschließen alle Räume. In der Süd-Westlich ausgerichteten Wohnküche ist durch die vielen Fenster fast den ganzen Tag Sonne. Ein offener Kamin sorgt für behagliche Winterabende. Zum Grillen selbst bei Schlechtwetter steht die an die Wohnküche anschließende überdachte Terrasse (16 m²) zur Verfügung.

Das große Badezimmer mit Eck-Badewanne, Dusche, Bidet und Doppelwaschtisch lädt zum Entspannen ein. Die separate Toilette verfügt über einen Waschtisch. Die Sanitärräume sind innenliegend. Für eine ruhige Nacht sorgen die zweigartenseitig und nördlich ausgerichteten Zimmer mit Blick auf die nahen Felder. Ein weiteres Zimmer ist gegen Westen ausgerichtet.

Das Raumangebot komplett macht der rd. 102 m² messende Keller. Der Keller ist durch eine innenliegende Treppe vom Erdgeschoss aus oder durch die Garage ebenerdig betretbar. Fünf Kellerräume sorgen für Stauraum und Platz für Freizeitaktivitäten wie Fitness, Sauna oder andere Hobbies.

Das Haus wird durch eine Gaszentralheizung über Radiatoren beheizt. Das Warmwasser wird mittels Solaranlage in der warmen Jahreszeit und mittels Erdgas in der kalten Jahreszeit beheizt.

Die Räume im Erdgeschoss sind rd. 2,60 m hoch, die Räume im Keller rd. 2,44 m hoch. Die Konstruktion des Hauses ist im Kellergeschoss eine Massivbauweise (Stahlbeton), Decke über Keller ist eine Stahlbeton-Fertigteildecke. Im Erdgeschoss besteht eine mehrfach versteifte Holzriegelkonstruktion mit 20 cm Wärmedämmung, die Decke über Erdgeschoss ist eine Holzdecke mit einer 25 cm Träger-Konstruktion und einer 25cm starken Mineralwolle als Dämmung. Ein Walmdach mit 32 Grad, gedeckt in Betonsteinen mit Lattung, Konterlattung, Unterspannbahn armiert und zimmermannsmäßige Dachkonstruktion ist der obere Abschluss. Die Fenster sind Kunststoff/Kunststoff mit 2-Scheiben, Rollläden mit Gurt sorgen im Sommer für Schatten.

Straßenseitig befindet sich das rd. 36 m² große Presshaus mit Keller.

Das Haus ist an den Regenwasser-, Fäkalienkanal, die Ortswasserleitung, das Gasleitung und Festnetz-Telefonleitung angeschlossen.

Die Liegenschaft befindet sich in der Widmung Bauland-Agrargebiet und ist mit 60% in geschlossener Bauweise in Bauklasse I und II bebaubar. Hinter der Liegenschaft befindet sich ein Grundstück mit der Widmung Grünland-Freihaltefläche Siedlungsgebiet.

Die Liegenschaft ist nicht eingezäunt.

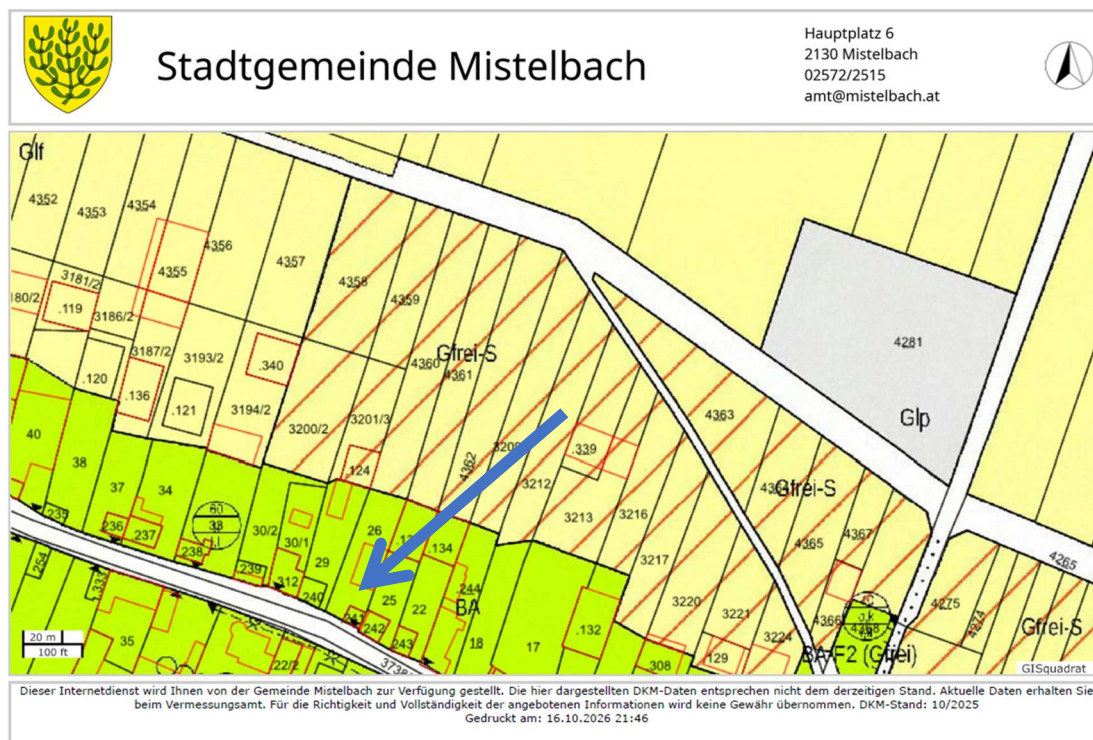
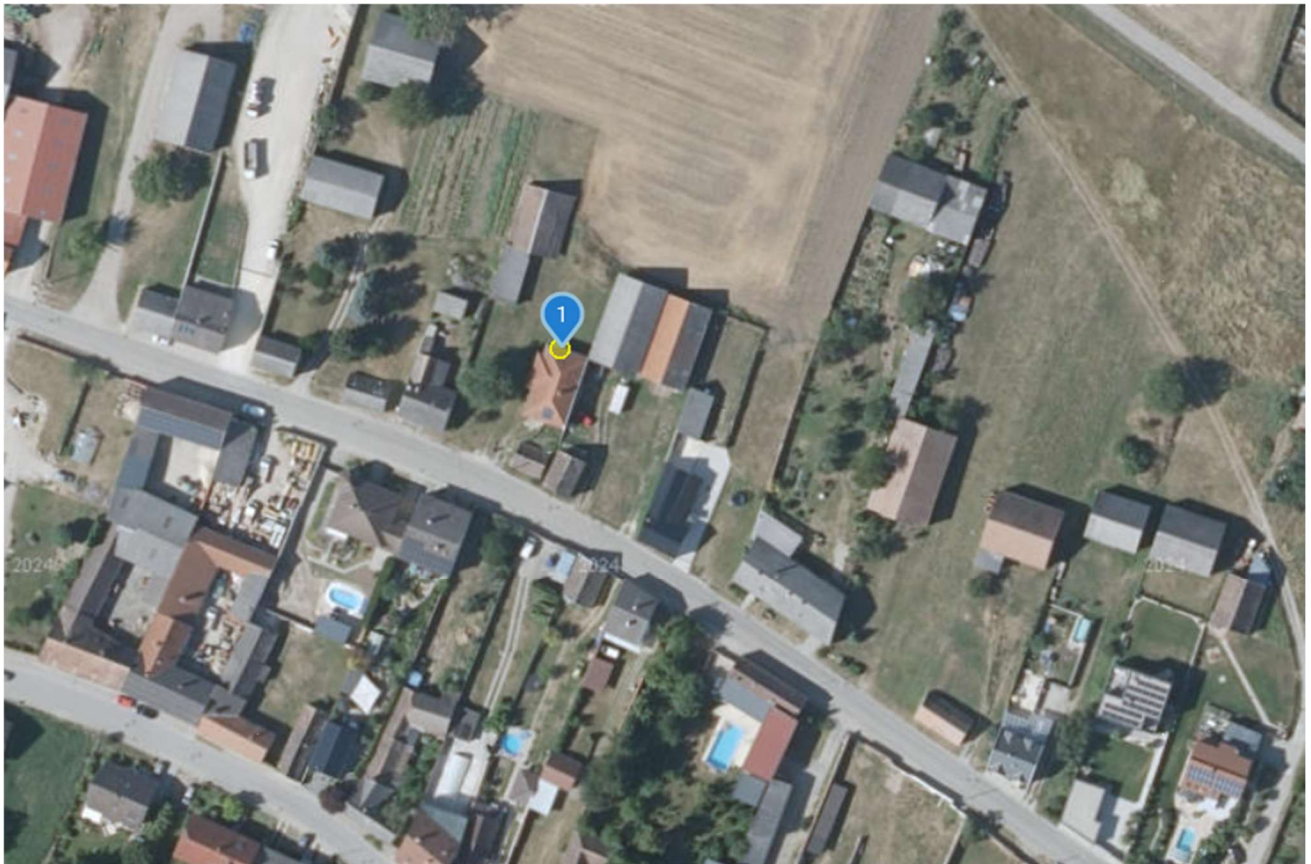
Durch den Kauf der Liegenschaft erwirbt der Erwerber 4 Anteile an der örtlichen Agrargemeinschaft (Anteile an Wald und Äckern) die einen Gegenwert von rd. € 5.000,00 haben.

RAUMAUFTEILUNG

Diele	rd. 7m ²
Vorraum WC	rd. 2m ²
WC	rd. 3m ²
Wohnraum	rd. 31m ²
Küche	rd. 6m ²
Flur	rd. 6m ²
Bad	rd. 8m ²
Zimmer I	rd. 13m ²
Zimmer II	rd. 10m ²
Zimmer III	rd. 13m ²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Der Ort Hüttendorf liegt in der Stadtgemeinde Mistelbach.

Das Zentrum von Mistelbach ist in rd. 5 Minuten (ca. 3km) und das Zentrum von Poysdorf in rd. 20 Minuten (ca. 22km) mit dem Auto erreichbar. Durch die gute Erreichbarkeit über die Autobahn A5 ist das Zentrum von Wien innerhalb 1 Stunde gut erreichbar.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes finden Sie im Nachbarort Mistelbach mit dem Einkaufszentrum Interspar, erreichbar in rd. 17 Gehminuten.

Weitere Supermärkte sowie ein Baumarkt (Lagerhaus), Restaurants und Cafés, Apotheke, Banken, Bekleidungs- und Schuhgeschäfte, sowie Detailhändler zB. Buchhandlung, Papier- und Bürogeschäft, befinden sich im in Mistelbach.

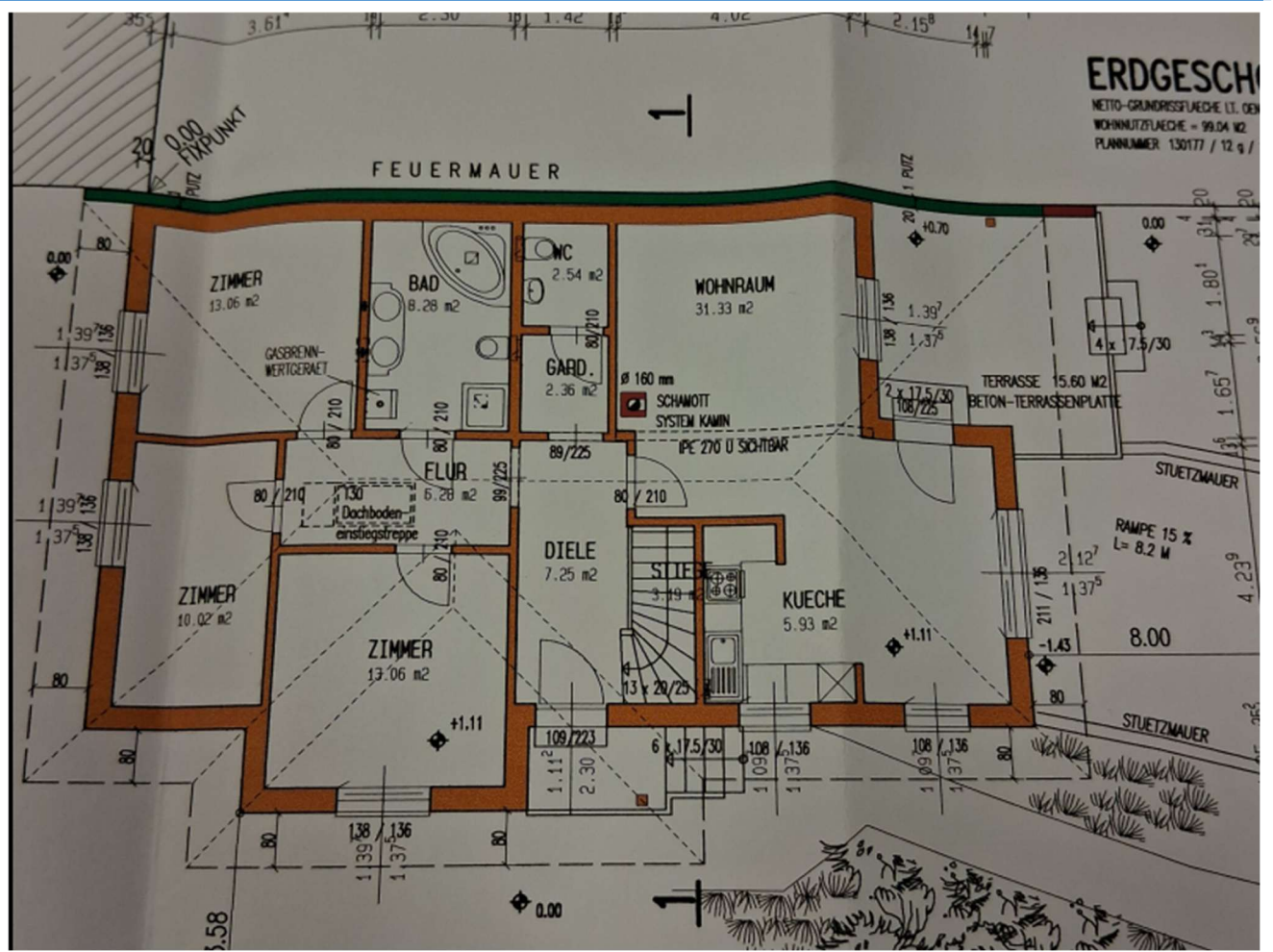
Hüttendorf ist über eine Busverbindung öffentlich erreichbar, der Bahnhof Mistelbach ist in 23 Gehminuten erreichbar. Von Mistelbach ist Wien mit der U-Bahnstation Leopoldau (U1) in 45 Minuten mit dem Schnellzug erreichbar.

Im Nachbarort Mistelbach befinden sich mehrere Kindergärten, eine Volksschule und eine Mittelschule. Höhere Schulen (Oberstufenrealgynasium, Höhere Technische Lehranstalt, Handelsakademie, Handelsschule, Institut für Elementarpädagogik) und eine Außenstelle der Fachhochschule IMC Krems befinden sich ebenfalls im rd. 3 Kilometer entfernten Mistelbach.

Die medizinische Versorgung durch Fachärzte zuzüglich dem Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf befindet sich im rund 3 Kilometer entfernten Mistelbach. Weiters befinden sich mehrere Fachärzte Apotheken in Mistelbach.

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 1,2 km
Schule	Ca. 2 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 2,3 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 1,2 km
Bushaltestelle	Ca. 550 m
Autobahn	Ca. 9,3 km
Bahnhof	Ca. 1,7 km



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	Untere Landstraße 55, 2130 Hüttendorf
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Stadtgemeinde Mistelbach

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	385.000€
Maklerprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust (11.550€ zzgl. 20% USt)
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 100 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 680 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Loggia/Terrasse	ca. 16 m ²
Garten (freie Fläche)	Ca. 511 m ²
Presshaus mit Keller	Ca. 36m ²

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	05.10.2036
End-Energieverbrauch/-bedarf	89,80 kWh/(m ² *a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	1,65
Energieträger	Gas



Vorraum



Vorraum



Vorraum



Wohnküche



Wohnküche



Wohnküche



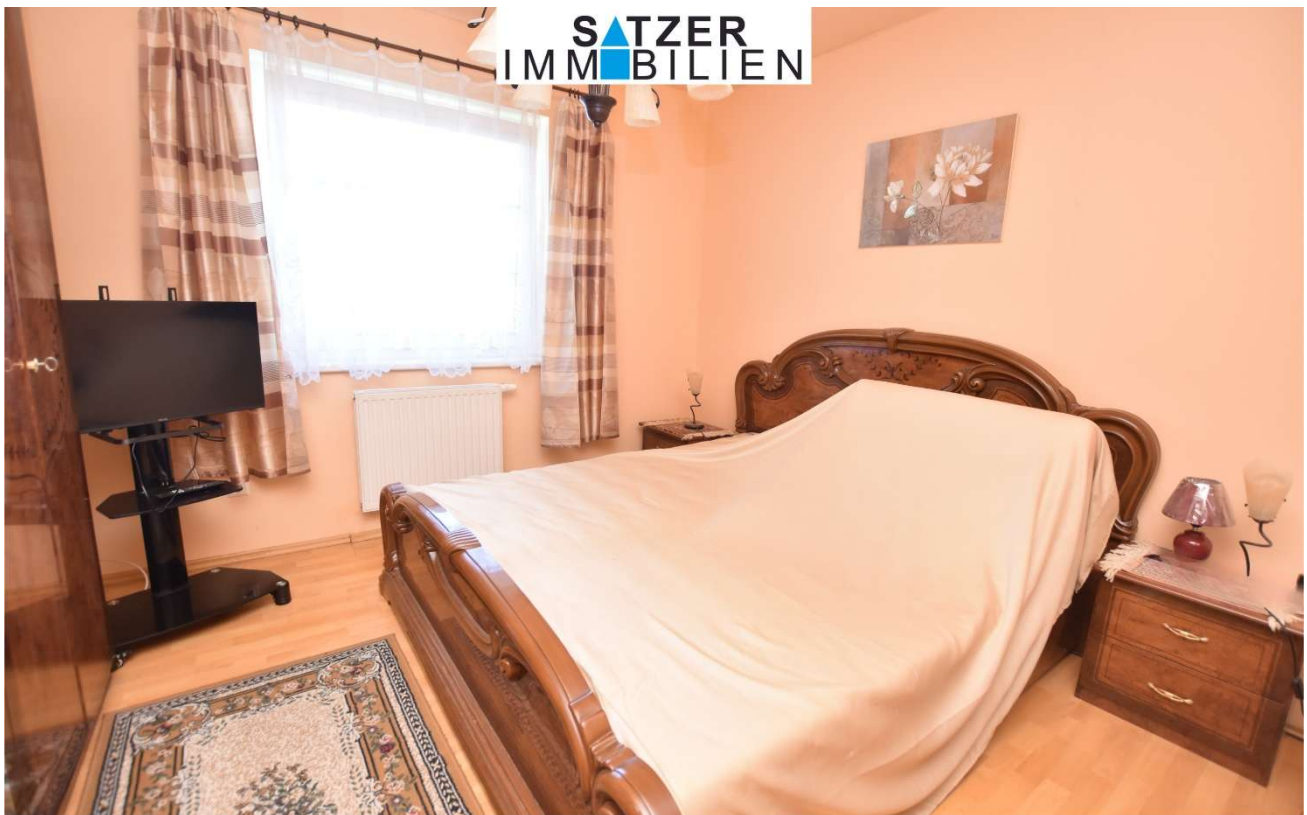
Wohnküche



Wohnküche



Gang zu den Zimmern



Zimmer 1

KI



Zimmer 1



Zimmer 1

KI



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 3

KI



Zimmer 3

KI



Zimmer 3

KI



Gang zum WC



WC



WC



WC

KI



Badezimmer

KI



Badezimmer



Badezimmer

KI



Terrasse

KI



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Aussicht Terrasse



Aussicht Terrasse

KI



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



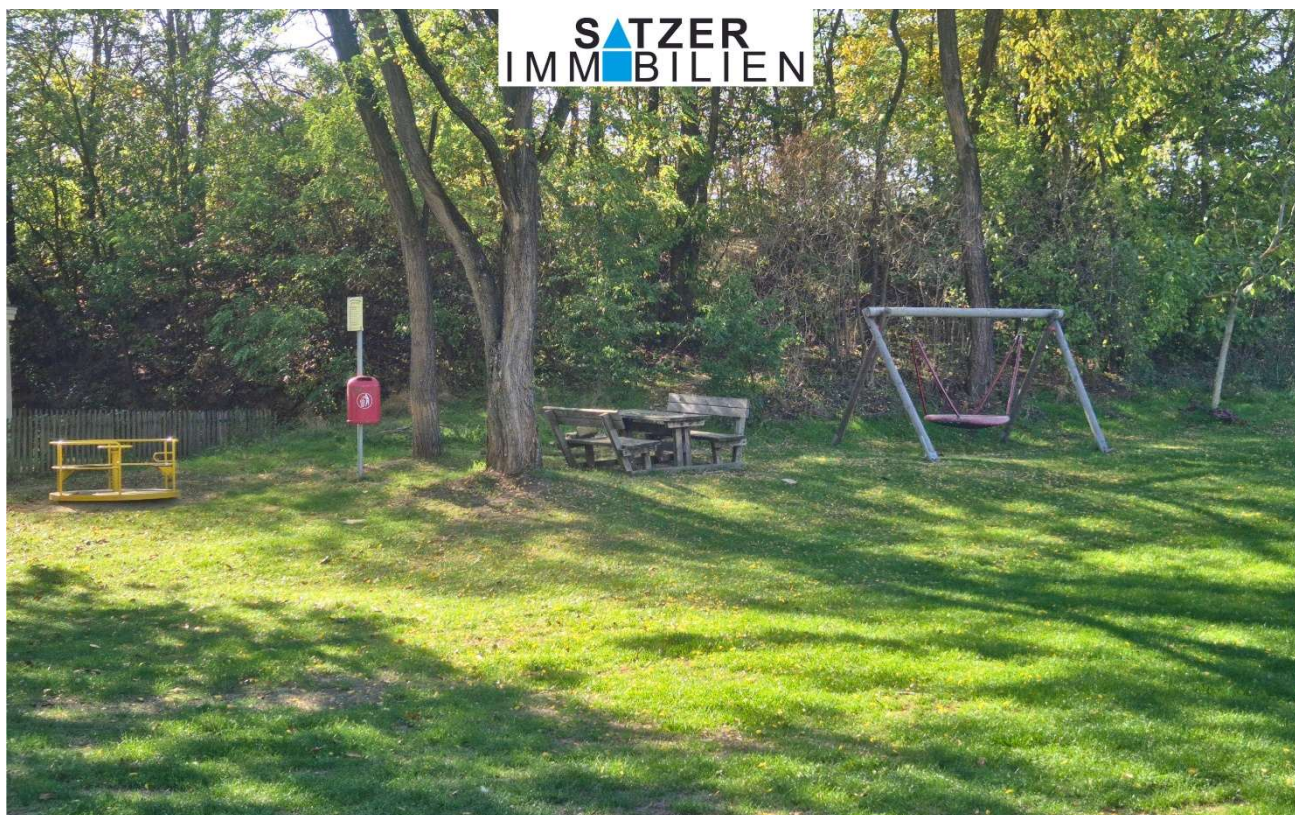
Außenansicht



Umgebung



Umgebung



Umgebung



Umgebung



Umgebung

KI



Umgebung

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

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilienrehänder
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 € 11.550,00 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.