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

SANIERTE DACHGESCHOSSWOHNNG MIT GROßER LOGGIA

Loggia mit Weitblick

Adresse: Ludwiggasse 8, 2130 Mistelbach

WOHNFLÄCHE	RD. 70 M²
ZIMMER	3

Kaufpreis: 199.000€

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

OBJEKTBESCHREIBUNG

Highlights:

- große Loggia
- großes Wohn-Esszimmer
- separate Küche
- Raumwärme über Fernwärme (keine Wartung)
- Tiefgaragenparkplatz (separat zu erwerben(
- 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. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Vorraum, von dem aus die einzelnen Räume gut erreichbar sind. Für Stauraum sorgt die in den Vorraum integrierte Garderobe, der Abstellraum in der Wohnung und der Einlagerungsraum im Keller.

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 mit Miele Herd und Geschirrspüler. Ein kleiner Essplatz für Frühstück oder den Snack zwischendurch lässt sich einrichten.

Die beiden Zimmer 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.

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

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

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss, ist über ein helles Stiegenhaus erreichbar und wurde im Jahr 1998 erbaut. Fenster aus Kunststoff mit zweifacher Isolierverglasung, Rollläden und Insektenschutz sorgen für Behaglichkeit, die Heizung erfolgt über Radiatoren. Die Einbauküche, die Böden, das Badezimmer und das WC wurden im Jahr 2018 erneuert. Weiteres wurden 2018 Fenster, Rollläden mit Insektenschutz erneuert.

Der Tiefgaragenstellplatz kann separat um EUR 15.000,00 erworben werden.

Es sind insgesamt EUR 98.425,69 Rücklage vorhanden für die Stiegen 1 und Stiege 2 laut letzter Rücklagenabrechnung.

Vorschreibung Wohnung:

- Betriebskosten: EUR 177,50 (inkl. 10% USt)
- Verwaltung: EUR 33,76 (inkl. 10% USt)
- Rücklage: 66,30 (inkl. 0% USt)

Vorschreibung Stellplatz:

- Betriebskosten: EUR 22,45 (inkl. 20% USt)
- Verwaltung: EUR 18,42 (inkl. 20% USt)
- Rücklage: 7,69 (inkl. 0% USt)

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

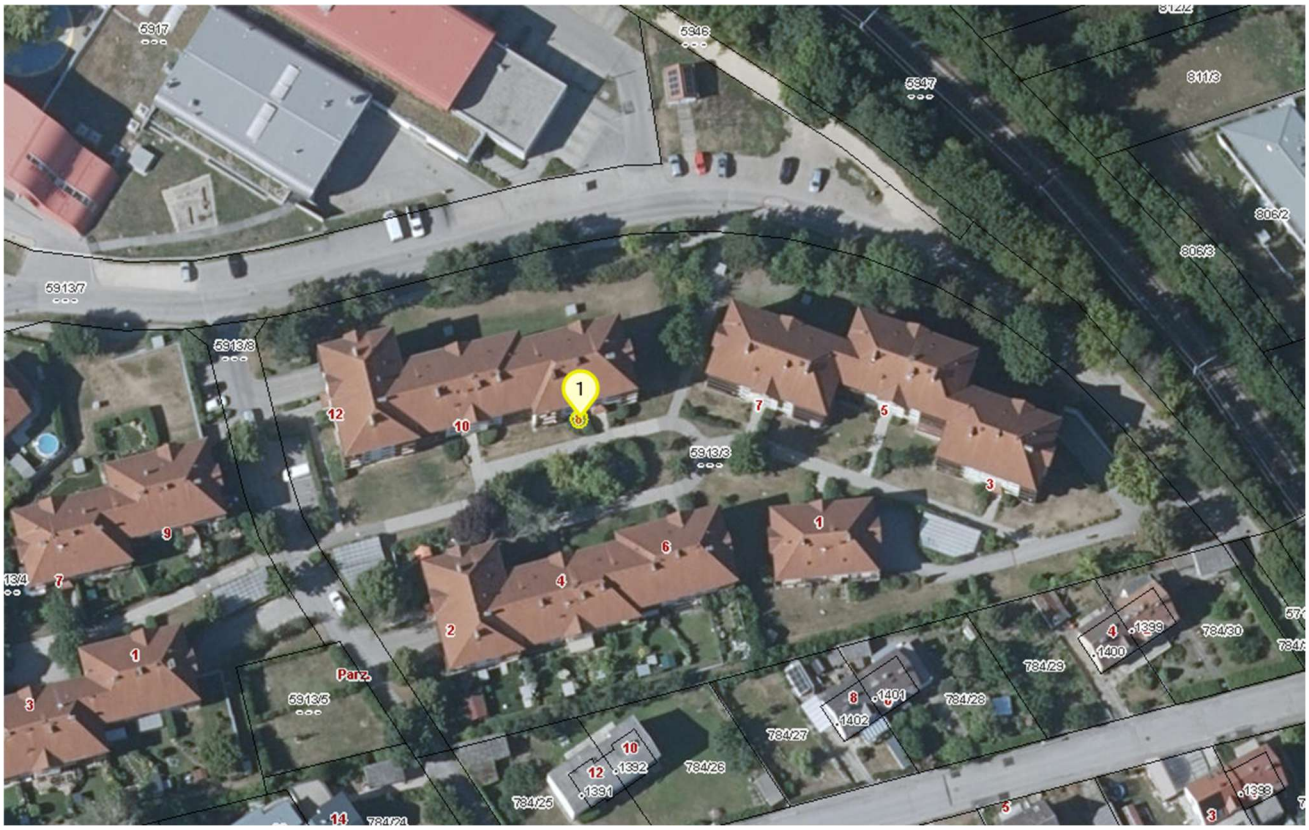
In der Wohnhausanlage gibt es einen Fahrradraum im Erdgeschoss.

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum	rd. 7m²
Küche	rd. 8m²
Zimmer 1	rd. 12m²
Zimmer 2	rd. 12m²
Wohn-Esszimmer	rd. 24m²
Bad	rd. 4m²
Abstellraum	rd. 2m²
WC	rd. 2m²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in der Bezirkshauptstadt Mistelbach in Zentrumsnähe.

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 direkt nach Wien Floridsdorf fahren. Die Bushaltestelle befindet sich am Hauptplatz in Gehweite

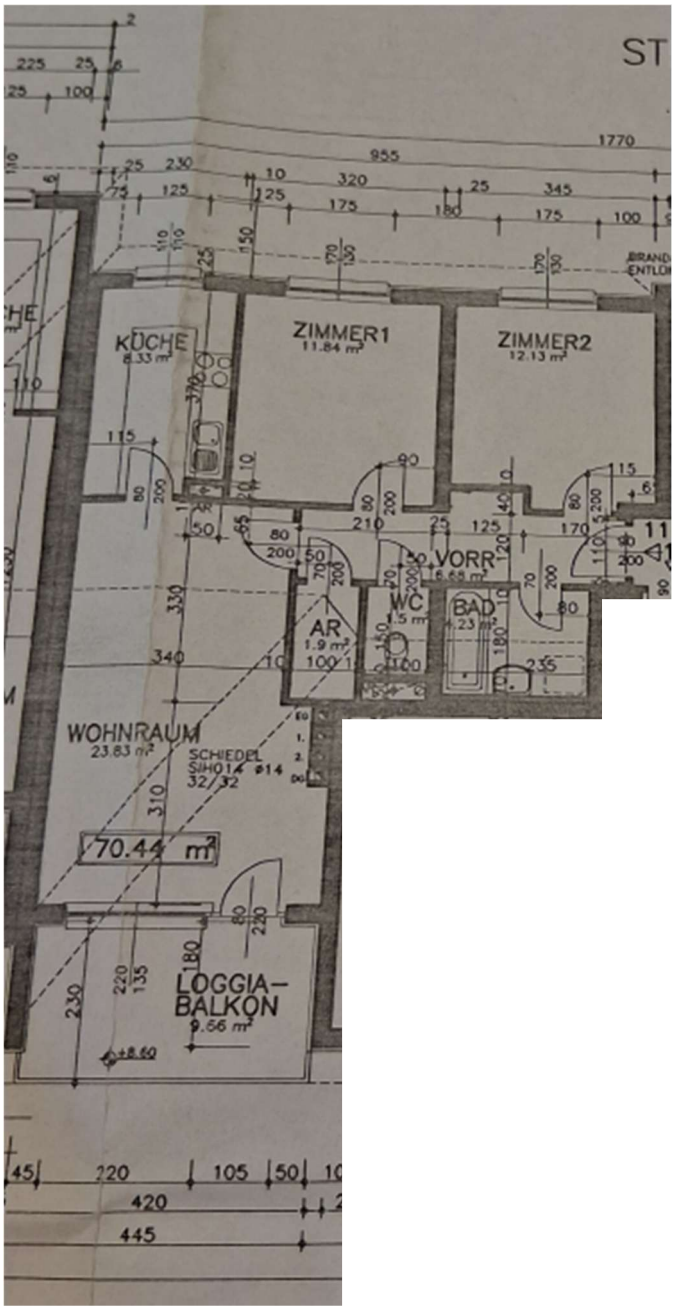
Mit dem Auto sind Sie in 8 min auf der Autobahnanschlussstelle Mistelbach Süd/Schrick und in 30 Autobahnminuten bzw. 48km an der Wiener Stadtgrenze. Öffentliche Parkplätze sind in der Umgebung genügend vorhanden.

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

GRUNDRISSE


ST
KÜCHE
8.33 m²
ZIMMER1
11.84 m²
ZIMMER2
12.13 m²
VORR
WC
BAD
AR
1.9 m²
WOHNRAUM
23.83 m²
SCHIEDEL
SIHO14 ø14
32/32
70.44 m²
LOGGIA-
BALKON
9.56 m²
1770
955
420
445

DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

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

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	199.000€
Maklerprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt (5.970,00€ zzgl. 20% USt)
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 70 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	**28.11.2032**
End-Energieverbrauch/-bedarf	52,60 kWh/(m²*a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	1,00 (Klasse C)
Energieträger	Fernwärme

FOTOS

Zugang Wohnhausanlage

Grünanlage - Allgemeinbereich

Außenansicht

Außenansicht

Wohn-Esszimmer

Wohn-Esszimmer

Wohn-Esszimmer

Wohn-Esszimmer

Wohn-Esszimmer

Loggia - Blick

Loggia mit Weitblick

Loggia

Küche

Küche - Küchenzeile

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

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.

Der vermittelnde Makler ist als Doppelmakler tätig. Für den Käufer fällt eine Maklerprovision in Höhe von € 5.970,00 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.