



#0001005511

## Preisreduktion - Grüne Oase direkt am Stadtrand von Mistelbach - HAUS MIT POTENTIAL

2130 Mistelbach



Kaufpreis: 249.000,00 €  
Wohnfläche: 75,78 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Martina Stacher  
Teamassistentin Wien/NÖ Ost  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
[martina.stacher@riv.at](mailto:martina.stacher@riv.at)  
+43 517 517 21





## BESCHREIBUNG

Dornröschenhaus in großem Garten mit eigenem Bach

Wecken Sie dieses Haus aus dem Dornröschenschlaf – hier finden Sie die perfekte Ruheoase für sich und Ihre Familie. Das Haus besticht durch seine Lage an der Lanzendorfer Hauptstraße und vor allem durch den uneinsichtigen, wunderschönen Garten samt Bach, Brücke, Altbaumbestand und Blick auf die direkt anschließenden Felder.

Die Lage garantiert Ihnen gute Erreichbarkeit, nahe Infrastruktur und alle Vorteile des Lebens in der Stadt. Der große Garten mit eigenem Bach inklusive kleiner Brücke und Blick in die angrenzenden Felder bildet Ihre Ruheoase oder auch gerne großes Betätigungsfeld für alle HobbygärtnerInnen. Auch Kinderherzen lässt dieses grüne Paradies höherschlagen und für einen Pool ist auch noch genug Platz.

Das Haus möchte gerne aus dem Dornröschenschlaf geweckt werden, zwar wurden von den jetzigen Eigentümern 2003 das Dach saniert, 2014 die Fenster erneuert, der Kamin saniert und einzelne Räume adaptiert, allerdings ist, um einen modernen Lebensstandard zu erreichen, noch Einiges zu tun. Lassen Sie Ihrer Phantasie freien Lauf und gestalten Sie Ihr neues Heim ganz nach Ihren Wünschen und Anforderungen – Platz und Möglichkeiten sind genug da!!

Hardfacts:

3 Schlafzimmer, Wohnküche, Bad mit WC und Loggia/Veranda·  
Zusätzlich Waschküche, Werkstatt, Lagerraum, Laube und einen kleinen Keller·  
Einfahrt / Garage mit 2 Stellplätzen·  
Einzelgasöfen in den Zimmern·  
Gastherme für Warmwasser·  
Anschluss ans Lichtwellenleiter-Internet·  
2003 Dach saniert·  
2014 Fenster erneuert und Kamin saniert

Die übergebene Vorschreibung (Betriebskosten, Gemeindeabgabe, etc.) wurde im Zuge der Objektaufnahme erhoben. Eventuelle Erhöhungen können nicht ausgeschlossen werden.

Machen Sie sich selbst ein Bild im Zuge einer persönlichen Besichtigung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage direkt über dieses Online-Portal



**Maklerservice & Bewertung**

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Ihre vollständigen Kontaktdaten benötigen und ersuchen um Übermittlung Ihres vollständigen Namens, Postanschrift, E-Mail-Adresse und Telefonnummer. Nach Erhalt Ihrer kompletten Kontaktdaten übermitteln wir Ihnen gerne ein unverbindliches Expose mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten der Liegenschaft.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1940
Stellplätze	2 x Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 873 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 7 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	27.07.2021
Gültig bis	26.07.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	293,40
HWB Klasse	 <b>G</b>
fGEE Wert	3,13
fGEE Klasse	 <b>E</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	1
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Loggien	1

### MERKMALE

Zustand	Renovierungsbedürftig	Keller	Teilunterkellert
Lage	Nord	Räume und Flächen	Wasch/Trockenraum, Abstellraum



**Maklerservice & Bewertung**

Erschließung	Erschließung inkl. Gas, Erschließung inkl. Wasser, Erschließung inkl. Strom	Anschlüsse	Glasfaserinternetanschluss
Fußboden	Fliese	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine	Kücheneinrichtungen	Wohnküche



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	249.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	65,54 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	65,54 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Gesamtkaufpreis	249.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	individuell
--------------------	-------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Gute Lage am Stadtrand von Mistelbach, mit dem Auto in wenigen Minuten an der Nord-Autobahn A5, zu Fuß ca. 1,5 km zum Bahnhof und etwa gleich weit ins Zentrum, Bus ca. 7 Minuten zum Bahnhof, vom Bahnhof Mistelbach ca. 27 min nach Laa/Thaya, 1 Stunde bis Wien Praterstern, 1,5 Stunden zum Flughafen Wien

Einkaufsmöglichkeiten: ca. 500 m zum nächsten Supermarkt, 250 m zum Bäcker, ca. 2 km zum Einkaufszentrum M-City





GALERIE















## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan](#)

[Luftaufnahme NÖ Atlas](#)

[Energieausweis 2021-07-31 - 1666\\_21\\_2130\\_Lanzendorfer HS 30\\_Bilek](#)

[Herauszoomen nach oben](#)

[Rundflug](#)

[Tiefer Anflug vom Feld](#)

[Webseite der Stadt Mistelbach](#)

