

**Neuer Preis - Großes Einfamilienhaus in ruhiger Lage!**



Garten

**Objektnummer: 1658\_3384**

**Eine Immobilie von RE/MAX Best in Mistelbach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2225 Zistersdorf
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	161,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	17,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 242,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,62
<b>Kaufpreis:</b>	190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Dominik Ullmann**

RE/MAX Best in Mistelbach  
Bahnstraße 2a  
2130 Mistelbach

T 20900  
H +43 660 5766876





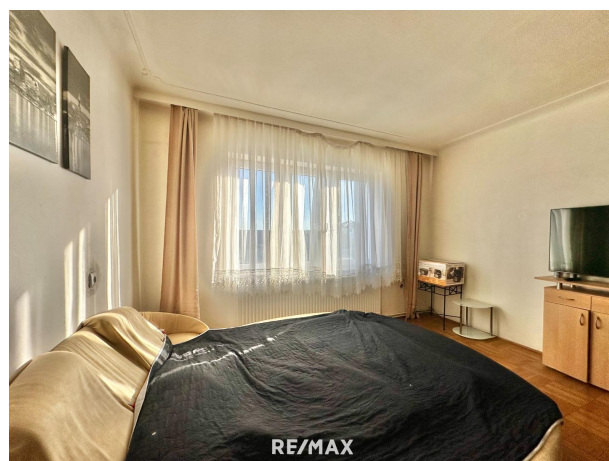




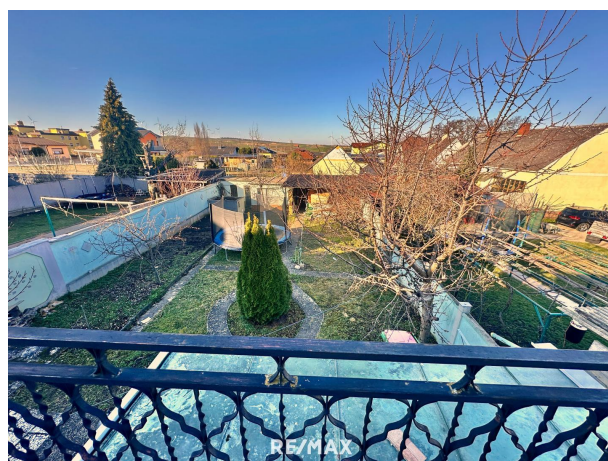
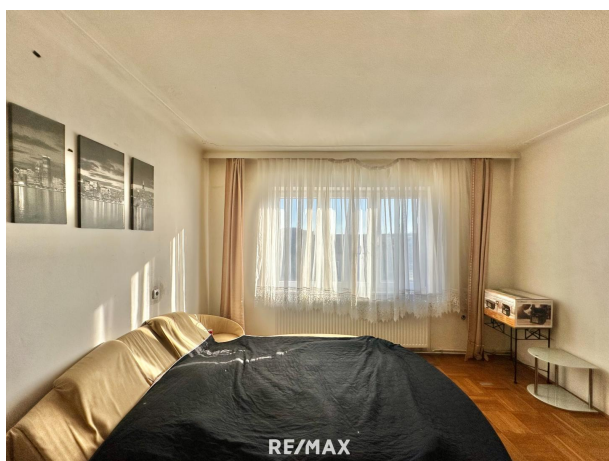
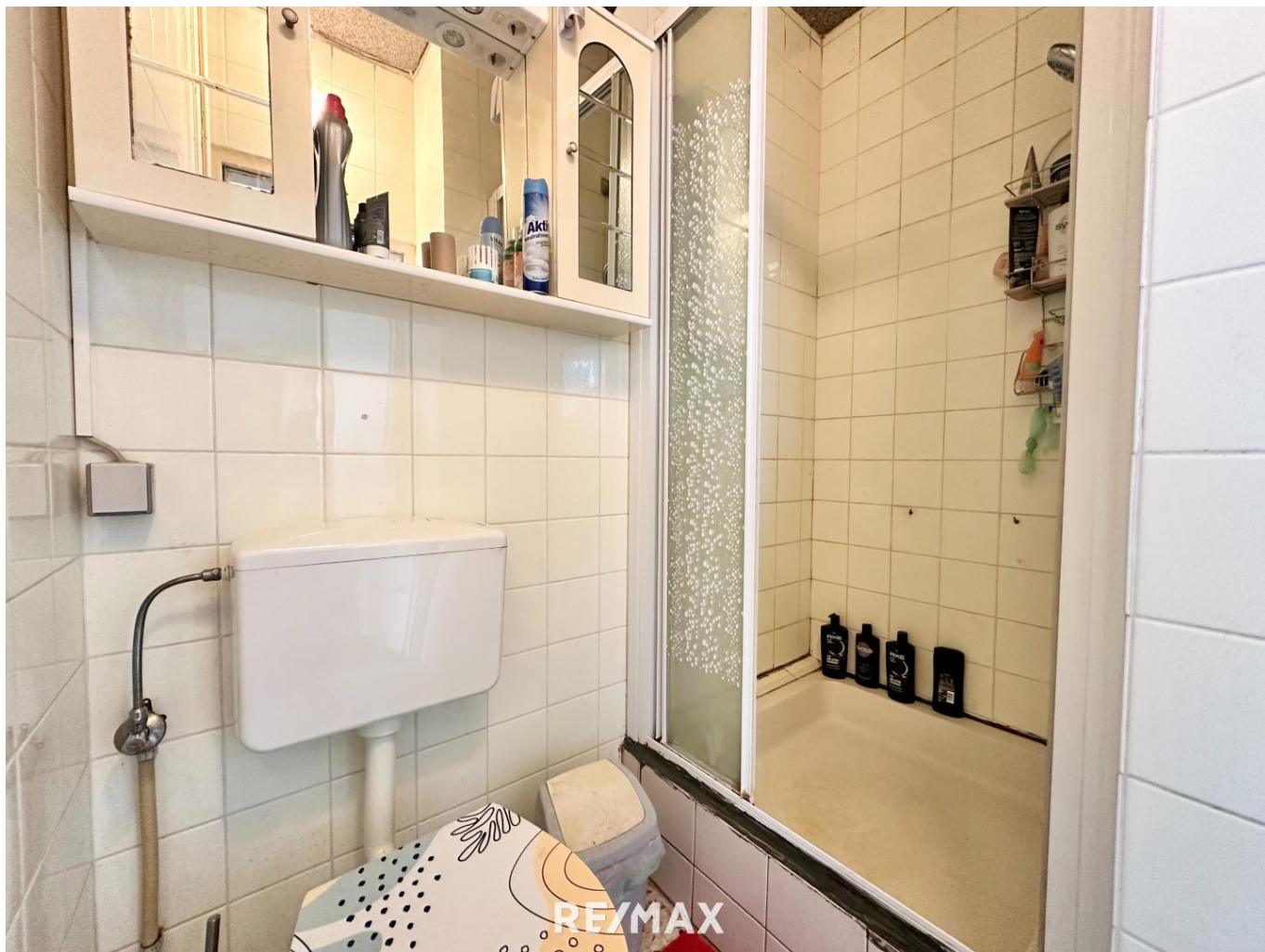




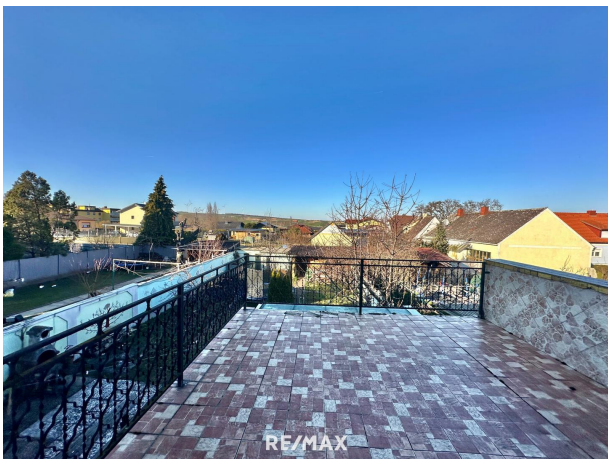








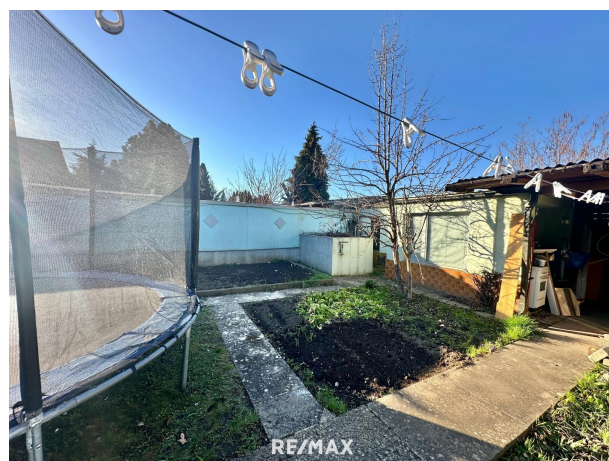








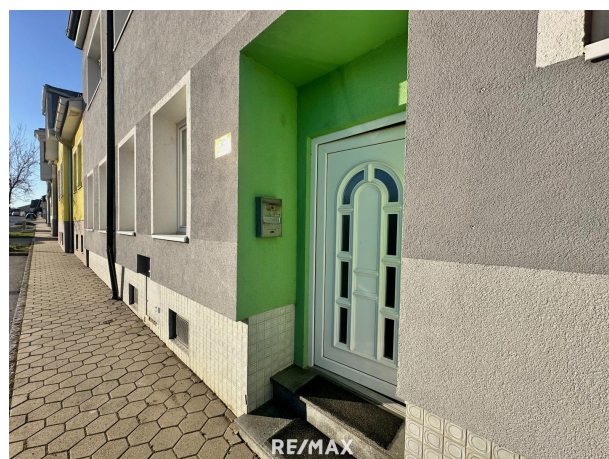


















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses charmante, einstöckige Einfamilienhaus in ruhiger Lage und bietet Ihnen und Ihrer Familie einen perfekten Rückzugsort. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> haben Sie ausreichend Platz für Gartenaktivitäten, Spielmöglichkeiten für Kinder oder einfach zum Entspannen in der Natur.

Raumaufteilung Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Vorraum, Büro, Zimmer 1, WC und Badezimmer mit Dusche mit WC.

Raumaufteilung Obergeschoss: Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3, Zimmer 4, Badezimmer mit Dusche und WC, Gang mit Ausgang auf die Dachterrasse.

Das Haus ist teilweise unterkellert, was zusätzliche Abstellmöglichkeiten oder sogar die Option für einen Hobbyraum bietet.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gaszentralheizung, wobei die Wärme in Küche, Esszimmer und Gang im Erdgeschoss über eine Fußbodenheizung abgegeben wird, während der Rest des Hauses über Radiatoren beheizt wird.

Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein Nebengebäude, das vielseitig genutzt werden kann – sei es als Lagerraum, Werkstatt oder Abstellfläche.

Energieausweis wurde in Auftrag gegeben!

Bezüglich einer Vergrößerung des Gebäudes ist mit dem Bauamt das Einvernehmen herzustellen.

- Flächenwidmung: Bauland/Wohngebiet (BW)

Zistersdorf hat eine sehr gute Infrastruktur wie Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule, Sonderschule, Polytechnische Schule, Musikschule, HTL und zahlreiche Geschäfte. Attraktive Restaurants, Cafés usw. sorgen für das leibliche Wohl.

Sie können praktisch alle Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.

Außerdem wurde in Zistersdorf in den letzten Jahren ein Erholungsareal (Moospark) geschaffen, rund um den direkt angrenzenden Moosteich wurde in den letzten Jahren ein Erholungs- und Funpark für Jung und Alt angelegt.

Genießen Sie die ruhige Wohnlage und gleichzeitig die Vorzüge einer gut erreichten städtischen Umgebung.

Entfernung zur nächsten Autobahnabfahrt (A5) ca. 6,9 km, Entfernung zum nächsten Krankenhaus Mistelbach ca. 10 km, Entfernung nach Wien ca. 47 km, ca. 30 Min Fahrzeit.

Weitere Informationen: [www.zistersdorf.at](http://www.zistersdorf.at)



WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!

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.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Besichtigungen sind mit dem jeweils zuständigen Betreuer möglich.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Einzel- bzw. Doppelmakler tätig sind, sowie ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber bestehen kann.

Angaben  
gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heizung  
24  
zwischen 2.0  
und 4.0  
kW  
maximal  
24  
kW  
darüber  
f:  
KlaF  
ss  
e  
Heizung  
zwischen  
2.0  
und 4.0  
kW  
maximal  
24  
kW  
darüber  
f:  
Fa 4.6  
kto 2



r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z:  
KlaG  
ss  
e F  
akt  
or  
Ge  
sa  
mt  
en  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z: