

**Klein, aber fein und vielleicht bald mein**



Ansicht Hauptstraße

**Objektnummer: 1658\_3502**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2183 Neusiedl an der Zaya
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	69,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	114,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 204,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,56
<b>Kaufpreis:</b>	98.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Anton Flandorfer**

RE/MAX Best in Mistelbach  
Bahnstraße 2a  
2130 Mistelbach

T 20900  
H +43 660 3192598

















RE/MAX



RE/MAX



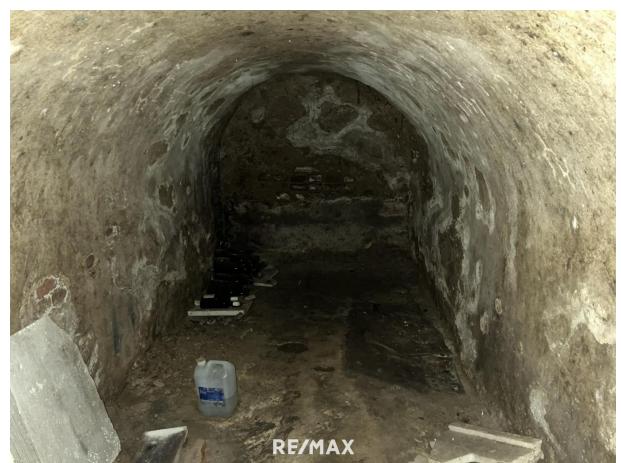
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

Klein, aber fein und vielleicht bald mein

Zum Verkauf gelangt diese Liegenschaft im Umfang von ca. 243 m<sup>2</sup> Grund mit einem liebevoll gepflegten Haus, einem sehr ruhigen, sonnigen Garten und einem gemauerten Stadl (ca. 6 x 7,5 Meter).

Inmitten der Marktgemeinde Neusiedl an der Zaya gelegen, bietet diese charmante kleine Liegenschaft den perfekten Rückzugsort vom hektischen Alltag.

Der sehr gepflegte Garten und der uneinsehbare, sonnige Innenhof laden ein, die Natur zu genießen.

Der dahinterliegende ca. 45 m<sup>2</sup> große, gemauerte Stadl mit einem ca. 5 m langen Erdkeller bietet sehr viele Möglichkeiten (Garage, Abstellmöglichkeiten, Stauraum...) und ist von der Schottenfeldgasse aus direkt zu befahren.

Die Wohnnutzfläche im Haus beträgt ca. 69,1 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf (Raumbeschreibung siehe beiliegende Grundriss Skizze):

Zimmer 1 ca. 20,66 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 ca. 8,5 m<sup>2</sup>

Zimmer 3 ca. 13,5 m<sup>2</sup>

Küche mit Essplatz ca. 11,5 m<sup>2</sup>

Speis/Abstellraum ca. 4 m<sup>2</sup>

Badezimmer/WC ca. 4,8 m<sup>2</sup>

Gang/Vorraum ca. 6,2 m<sup>2</sup>

Es lohnt sich auf jeden Fall, diese wunderschön gepflegte Liegenschaft zu besichtigen!

Neusiedl/Zaya liegt im nord-östlichen Weinviertel, ca. 15 Autominuten von Mistelbach und 10 Autominuten von Zistersdorf entfernt.

Informationen über die Gemeinde finden Sie z.B. hier: <https://www.neusiedl-zaya.gv.at/>  
Neusiedl/Zaya verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Neben einem Kindergarten, einer Volksschule, einer Neuen Mittelschule finden Sie auch zwei Ärzte für Allgemeinmedizin mit Hausapotheke, einen Facharzt für Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde und für Innere Medizin, einen Supermarkt, eine Bank mit Bankautomaten und diverse Dienstleistungsunternehmen.  
Für die Freizeit stehen Ihnen das Freibad, Tennisplätze und ein vielfältiges Vereinsleben in der Marktgemeinde Neusiedl/Zaya zur Verfügung.

Die nächste Zugverbindung nach Wien finden Sie in Hohenau, Drösing oder Mistelbach.

Mit dem Auto erreichen Sie Neusiedl/Zaya von der Stadtgrenze Wien über die A 5 - Nordautobahn in ca. 35 Minuten.

Betriebskosten:

NÖ Versicherung AG € 289,42 / Jahr

GVU: € 169,30 / Jahr (derzeitiger Tonnenstand: 120l Restmüll, 240l Altpapier)

Gemeinde Neusiedl: € 355,13 / Jahr

Rauchfangkehrer Christian Bauer: € 173,50

gesamt: € 987,35 / Jahr bzw. € 82,28 / Monat

Die sorgfältige Recherche des Immobilienmaklers hat ergeben, dass im Bauakt der Marktgemeinde Neusiedl/Z. nur die Unterlage für die Berechnung der Kanalbenützungsgebühr vom 13.2.1989 aufliegt.

**Richtpreis € 98.000,-**

\*) Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!

**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 Zuname, Wohnadresse, 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:  
Hei20  
zw 4.0  
är kW  
meh/(  
be m<sup>2</sup>

dara)  
f:  
KlaF  
ss  
e  
Hei  
zw  
är  
me  
be  
dar  
f:  
Fa 2.5  
kto 6  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z:  
KlaE  
ss  
e F  
akt  
or  
Ge  
sa  
mt  
en  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z: