

**EXKLUSIVER ERSTBEZUG in MISTELBACH - in TOP  
LAGE!**



Innenbereich der Wohnhausanlage

**Objektnummer: 25795**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2130 Mistelbach             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 57,46 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 1                           |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 40,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,24               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 252.400,00 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 92,59 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 9,26 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

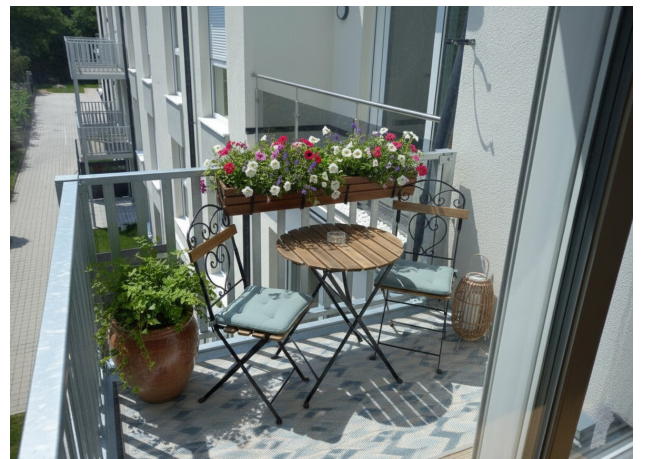
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16  
1010 Wien







**TOP9/A**  
**57,46m<sup>2</sup>**  
 2. OBERGESCHOSS

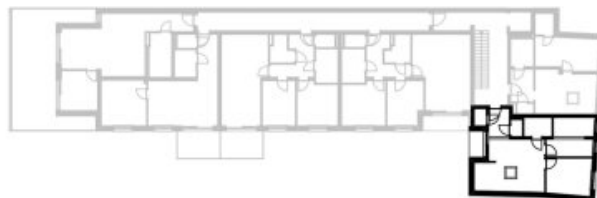


**TOP9/A**

|           |                     |     |                    |
|-----------|---------------------|-----|--------------------|
| Wo/Ko/Ess | 23,11m <sup>2</sup> | Bad | 3,72m <sup>2</sup> |
| Zi        | 11,87m <sup>2</sup> | Ar  | 1,58m <sup>2</sup> |
| Zi        | 11,43m <sup>2</sup> | Wc  | 1,39m <sup>2</sup> |
| Gang      | 4,36m <sup>2</sup>  |     |                    |

**Wohnnutzfläche= 57,46m<sup>2</sup>**

Balkon 2,64m<sup>2</sup>  
**2,64m<sup>2</sup>**



2. OBERGESCHOSS



Einrichtung, Bepflanzung und dergl. beispielhaft.  
 Vorbehaltlich Flächenänderungen ± 3%

# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause in Mistelbach – Erstbezug mit Stil und Komfort

Willkommen in 2130 Mistelbach! Hier erwartet Sie ein modernes Eigenheim im Erstbezug – perfekt für alle, die Wert auf Qualität, Design und Lebenskomfort legen.

**Lichtdurchflutete Räume, hochwertige Materialien** und ein **durchdachter Grundriss** schaffen den idealen Rahmen für Ihr neues Leben. Alles ist frisch, unberührt und bereit, von Ihnen individuell gestaltet zu werden.

## Top-Lage mit bester Anbindung

Genießen Sie die Ruhe einer attraktiven Wohngegend und profitieren Sie gleichzeitig von einer hervorragenden Infrastruktur:

- **Bahnhof und Bus** in wenigen Minuten erreichbar
- **Wien** liegt praktisch vor der Tür
- Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergarten und Supermärkte – alles in unmittelbarer Nähe

## Highlights, die begeistern

- Erstbezug – alles neu und makellos
- Großzügige Fensterflächen für maximale Helligkeit
- Moderne Architektur mit klaren Linien
- Viel Platz für Familie, Homeoffice und persönliche Rückzugsorte
- Ein KFZ-Stellplatz kann zu EUR 15.000,00 erworben werden

## Ein Zuhause zum Wohlfühlen

Ob gemütliche Stunden mit der Familie, entspannte Abende mit Freunden oder Ruhe nach einem langen Tag – dieses Haus passt sich Ihrem Lebensstil an und wächst mit Ihren Bedürfnissen.

? Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und den Erstbezug hautnah erleben!

## Zur Wohnung

Willkommen in Ihrem **neuen Zuhause** in **2130 Mistelbach**, einer **charmanten Stadt** in **Niederösterreich**, die Ihnen eine **perfekte Kombination** aus **modernem Wohnkomfort** und einer **hervorragenden Lebensqualität** bietet. Diese Immobilie steht Ihnen als **Erstbezug** zur Verfügung und wartet darauf, von Ihnen **mit Leben erfüllt** zu werden.

Die **Lage** spricht für sich: In **unmittelbarer Nähe** finden Sie alle **Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs**. **Ärzte, Apotheken, Kliniken** und ein **Krankenhaus** sind nur einen **Katzensprung entfernt**, sodass Sie sich um Ihre **Gesundheit keine Sorgen** machen müssen. **Familien mit Kindern** profitieren von der **Nähe zu Schulen und Kindergärten**, die eine **hervorragende Betreuung und Bildung** bieten. Auch Ihr Einkaufserlebnis wird hier ganz bequem: **Supermärkte** und **Bäckereien** sind **schnell erreichbar** und versorgen Sie mit **frischen Lebensmitteln** und **Köstlichkeiten**.

Die **Verkehrsanbindung** ist **optimal**. Ob Sie mit dem **Bus** oder dem **Zug reisen** – der **nahegelegene Bahnhof** und die **Bushaltestellen** bringen Sie **schnell und unkompliziert** an Ihr **Ziel**. So sind Sie sowohl für den **Arbeitsweg** als auch für **Freizeitaktivitäten bestens gerüstet**.

Das **Gebäude** selbst besticht durch seine **moderne Bauweise** und **hochwertige Ausstattung**. Als **Erstbezug** dürfen Sie sich auf **lichtdurchflutete Räume, großzügige Grundrisse** und eine **durchdachte Raumplanung** freuen. **Hier wurde an alles gedacht**, um Ihnen ein **Höchstmaß an Wohnqualität** zu bieten. Genießen Sie die **Vorzüge eines neuen Zuhauses**, in dem Sie Ihre **persönlichen Wünsche** und **Vorstellungen** verwirklichen können.

Ob Sie ein **Paar sind**, eine **Familie gründen** oder einfach nur einen **Rückzugsort suchen** – diese Immobilie bietet den **idealen Rahmen** für Ihr **neues Leben**. Lassen Sie sich von der **angenehmen Nachbarschaft** und der **vielfältigen Freizeitgestaltung** inspirieren. Die **Umgebung** bietet **zahlreiche Möglichkeiten** für **Spaziergänge, Ausflüge** und **sportliche Aktivitäten**.

**Zögern Sie nicht, Ihre Chance auf diese Traumimmobilie zu nutzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den**

**Vorzügen dieses einzigartigen Angebots. Ihr neues Zuhause in Mistelbach wartet auf Sie – ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen und Ihre Träume verwirklichen können. Willkommen in Ihrem neuen Lebenskapitel!**

## **Übergabe**

Die Übergabe erfolgt nach den definierten Bedingungen, die im Kaufvertrag vereinbart werden.

## **Weitere Details**

**sind auf Anfrage gerne erhältlich.**

**Gerne unterbreiten wir Ihnen ein Finanzierungsangebot mit bis zu 110%iger (mit Nebenkosten) Finanzierung!**

**Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap