

## **Architektenhaus mit Wohn- & Ordinationsflächen nahe Landesklinikum**



**Objektnummer: 6346/380**

**Eine Immobilie von Brucer Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zayagasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2130 Mistelbach
Baujahr:	1984
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	285,19 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	486,05 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	88,38 m <sup>2</sup>
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	1.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Brucer, MA

Brucer Immobilien e.U.  
Rathstraße 7/1  
1190 Wien

T +43 (0) 676 56 11 783























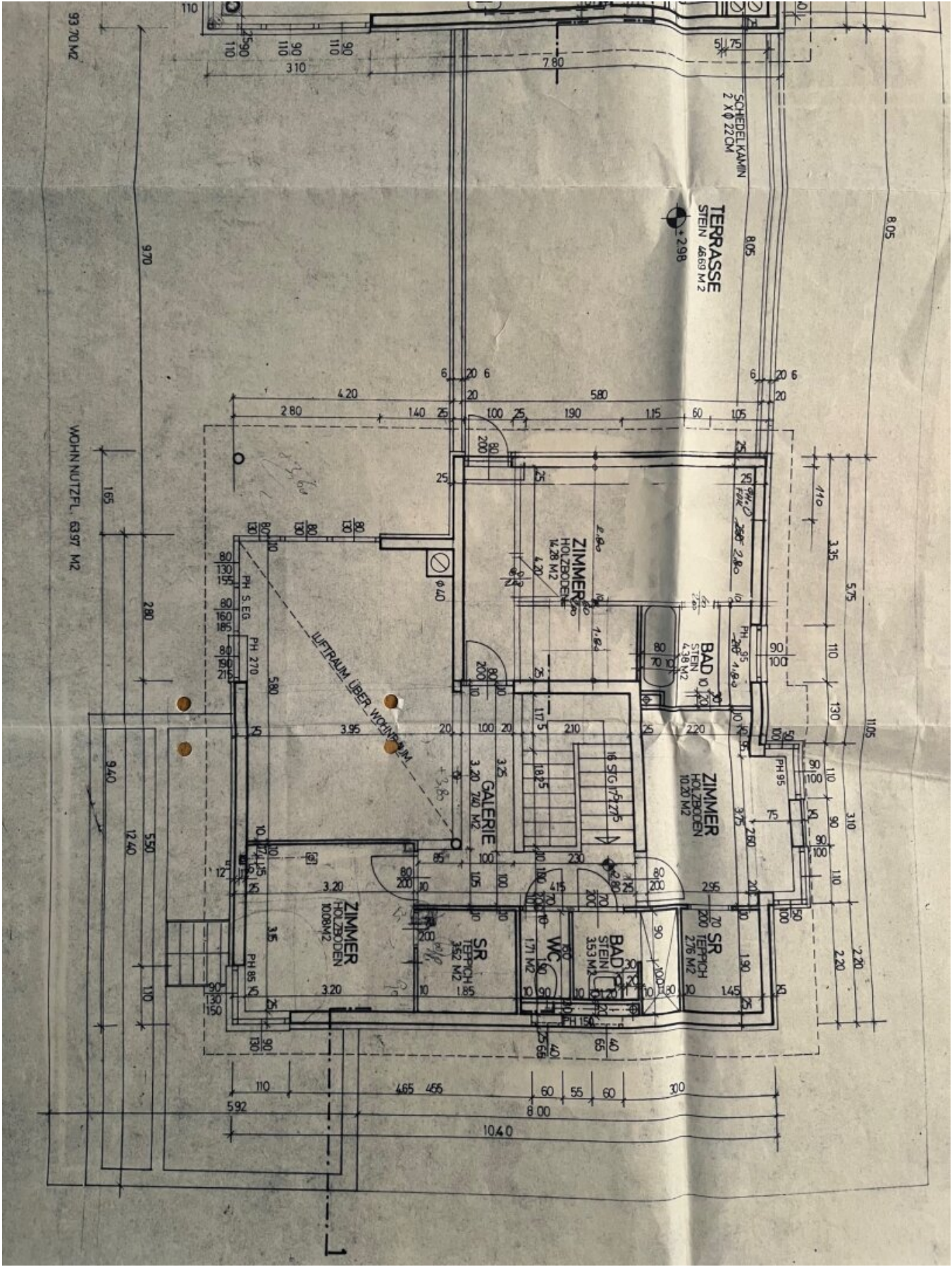


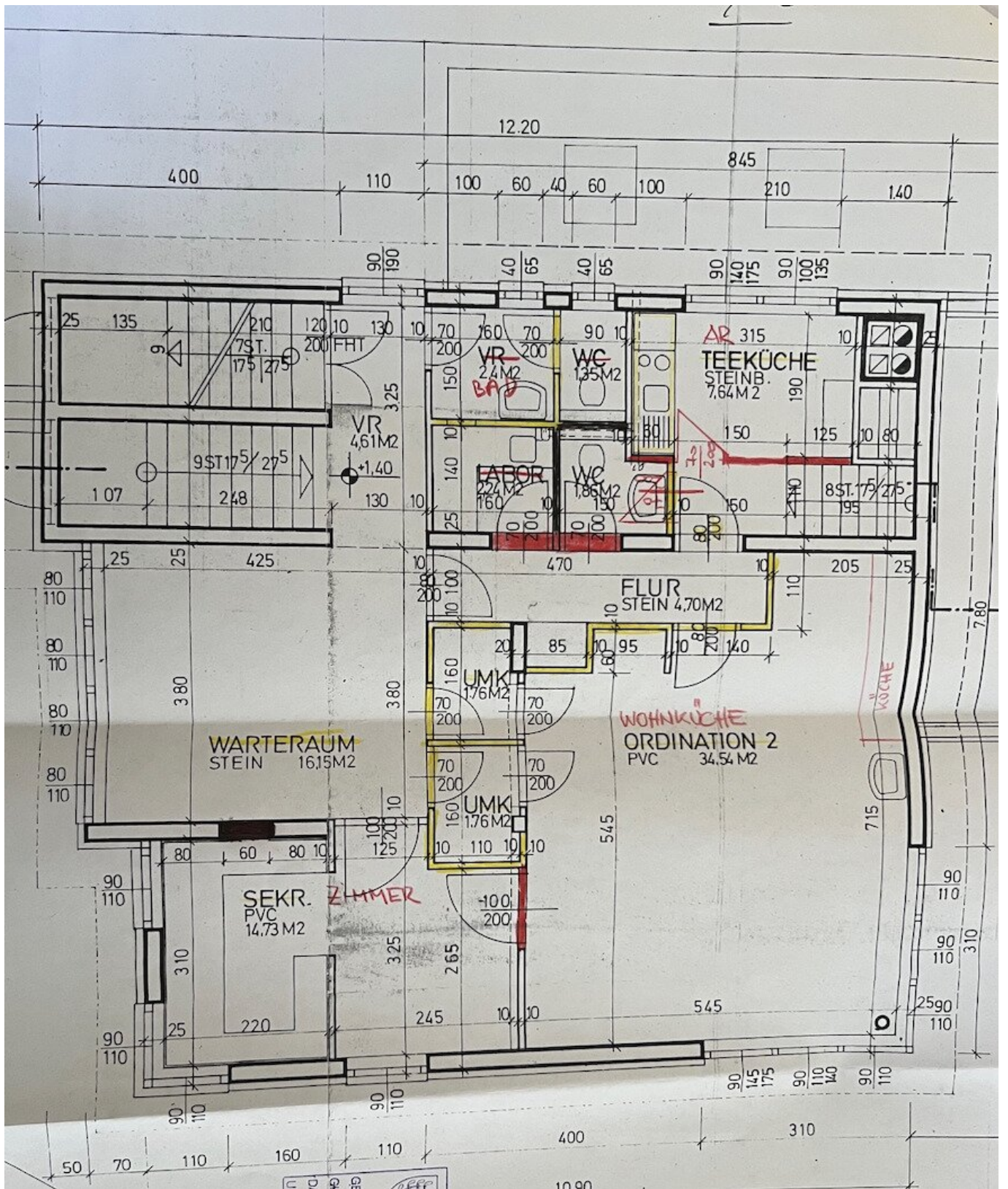
















## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Anwesen, wurde von dem Architekten Harry Glück im Jahre 1984 entworfen und gebaut. Eine Besonderheit dieses Angebots, die Liegenschaft bietet nicht nur ausreichend Wohnraum, sondern es stehen auch Ordinationsflächen für Arztfamilien zur Verfügung. Jede Einheit kann separat erreicht werden, innerhalb des Gebäudes sind diese jedoch miteinander verbunden. Der Komfort und die Privatsphäre aller Bewohner ist somit garantiert.

Aufteilung der Einheiten:

.) Hauptwohnhaus: über den Eingang in der verkehrsberuhigten Weimarergasse gelangt man zu dem großzügigen Wohn- & Essbereich mit direkter Sicht zu der überdachten Terrasse mit Garten. Das Obergeschoss verfügt über 3 Schlafzimmer, welche separat begangen werden können. Das Highlight auf dieser Ebene ist eine große Dachterrasse mit einem fantastischen Blick. Das Keller- bzw. Souterraingeschoss bietet neben einer Waschküche, weitere Flächen wie einen Gymnastikraum, Ruheraum, WC und Sauna.

.) Wohneinheit: über den Eingang in der Zayagasse gelangt man in ein geräumiges 2,5-Zimmer-Apartment. Hervorzuheben sind die lichtdurchfluteten Zimmer, welche eine angenehme Atmosphäre garantieren.

.) Ordinationseinheit: für Ärzte eine wahre Freude. Neben einer Beschäftigung im Landesklinik Mistelbach, welches sich unmittelbar bei der Liegenschaft befindet, können Patienten in der privaten Ordination betreut werden.

Das Anwesen bietet durch gewisse Modernisierungsarbeiten ein immenses Potential, um alle Wünsche zu verwirklichen. Der Garten und die zwei einladenden Terrassen bieten Ihnen den idealen Rahmen, um entspannende Stunden im Freien zu verbringen. Genießen Sie die Sonnenstrahlen, laden Sie Freunde und Familie ein oder schaffen Sie sich Ihre eigene Oase - die Möglichkeiten sind grenzenlos. Die Garage und der zusätzliche Stellplatz sorgen dafür, dass Sie stets bequem parken können.

Die Lage der Liegenschaft vereint urbanes Leben mit ländlicher Idylle und bietet eine unvergleichliche Lebensqualität. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Dieses Anwesen eignet sich ideal für Großfamilien, die die Vorzüge räumlicher Nähe und gleichzeitig ausreichender Privatsphäre schätzen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.250m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap