

## Traumhaftes Wohnen mit Bahnanschluß Nähe Wien!

---

### Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner  
Telefon: +43 699 / 1888 9888  
EMail: ae@vitales-wohnen.at



### Objektdaten

Objektnummer: 1760/164  
Adresse: Mistelbach; 2130 Paasdorf  
Baujahr: ca. 2021  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 25  
fGEE: 0,55  
Fläche: ca. 101 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 140 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4  
Heizung: Wärmepumpe-Luft, Zentralheizung, Fußboden

### Preise

Kaufpreis: € 279.000,00  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

### Traumhaftes Wohnen für Naturliebhaber!

Wer hätte nicht gerne "sein eigenes Häuschen" (Wohnflächen ca. 114 m<sup>2</sup> oder 101 m<sup>2</sup>) mit eigener Eingangstür ins Freie, großzügiger Terrasse und Garten. Zusätzlich noch 1 bis 2 KFZ Abstellplätze im eigenen Blickfeld. Auf einem wunderschönen Grundstück werden in großzügiger Anordnung 3 Doppelhäuser (= 6 Doppelhaushälften) mit Luftwärmepumpe (Kühlmöglichkeit im Sommer über die Fußbodenheizung), Fußbodenheizung + Photovoltaikanlage errichtet. Ultraschnelles Glasfaserkabel von A1 vorhanden. Bei diesen Objekten wurde auf viele Details geachtet - hochwertig Bauen wie früher. Viele Details sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort - z.B. 3-Scheiben-Isolierverglasung, elektrische Rolläden oder der Rauchfang, der den Einbau eines Kamins erlaubt.

Hier lassen sich die Vorteile vom Leben auf dem Land mit den Vorteilen einer Stadt (eine Station mit der Bahn nach Mistelbach) verbinden: Sowohl die vielen Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung wie Joggen, Wandern, Radfahren, Tennis, Reiten etc., als auch die hervorragende Infrastruktur in der Stadt wie höhere Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Kaffeehäuser, Restaurants, Ärzte und vieles mehr werden Sie begeistern.

Die Doppelhäuser wurden gemeinsam mit einem sehr erfahrenen Architekten, der seit über 40 Jahren Erfahrung in der Hausbauplanung hat, erarbeitet.

Nutzen Sie die Vorteile einer kleinen familiären Wohnsiedlung und dies zu leistbaren Konditionen. Heutzutage ist das eigene Errichten von Häusern, bei überproportional steigenden Bau- und Grundstückspreisen für eine Familie nur mehr schwer finanzierbar. Aus eigener Erfahrung weiß ich, daß die kalkulierten Baukosten oftmals aus den verschiedensten Gründen drastisch überschritten werden. Was dann noch dazu kommt sind die Anschlußkosten, die Anschließungsgebühr, Stellplätze für das Auto, Terrasse, Gartenzaun, etc. Oftmals werden diese und noch andere wichtige Punkte im Zuge eines Hausbaus schlichtweg unterschätzt.

Genießen Sie den Komfort und die Sicherheit zu einem Fixpreis zu kaufen. Es handelt sich dabei um wertbeständige "ZIEGELMASSIVHÄUSER", welche Leistungen inkludieren, wo man mit Recht sagen kann: Mehr Leistungen bei einem Neubau um diesen Preis werden schwer zu finden sein! Zusätzlich besteht der Vorteil auch darin, daß man die Tops vor Fertigstellung besichtigen kann und sich so die Raumaufteilung besser vorstellen kann.

#### Daten im Überblick zu Top 2:

4 lichtdurchflutete Zimmer im EG und OG, Wohn- und Küchenbereich davon mit ca. 42 m<sup>2</sup>, samt Nebenräumen.  
1 Autostellplatz mit E-Autoanschlußmöglichkeit zum Preis von Euro 8.000,- ist der Wohneinheit zugeordnet und zusätzlich zum Top zu bezahlen.

Das vom Garten eben zugängliche, massiv gemauerte Gerätehaus ist ideal zum Verstauen der Fahrräder.  
Die herrliche südwestseitig ausgerichtete Terrasse lädt ein mit seinen Liebsten schöne Stunden zu verbringen.  
Das Top kann sowohl belagsfertig, als auch schlüsselfertig erworben werden.

Zum ca. 1 Km entfernten Bahnhof Paasdorf gibt es einen Gehweg, von dort können Sie direkt nach Wien oder Mistelbach fahren. Die Fahrzeit mit der Bahn vom Bahnhof nach Wien beträgt ca. 50 Minuten.  
Über die Landstraße erreichen Sie Mistelbach in ca. 5 Minuten, wo Sie vorzügliche infrastrukturelle Einrichtungen vorfinden.  
Es gibt neben den guten Freizeitmöglichkeiten in der Gegend auch gute Gasthäuser und Schulen im Umfeld. Auf dem Fahrrad sind Sie in ca. 15 Minuten in der Stadt.

Wir möchten Ihnen gerne ein Top vorstellen, welches alle Vorteile einer modernen und hochwertigen Wohnkultur vereint.  
Hier trifft moderne Architektur auf hohe Qualität - freuen Sie sich auf Ihren Wohnraum!  
Pool im eigenen kleinen Garten wäre möglich!

Mistelbach ist eine der prosperierendsten Städte Niederösterreichs mit einem weiterhin dynamischen Wachstum, dass der Bezirkshauptstadt auch für die kommenden Jahre vorausgesagt wird.

Profitieren Sie von den aktuell niedrigen Zinsen. Gerne unterstützen wir Sie unverbindlich bei der Finanzierung.  
Wir sind gerne für Sie da!

Wohnfläche: ca. 101 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ca. 22,05 m<sup>2</sup>  
Garten: ca. 101,19 m<sup>2</sup>  
Stellplatz 2: ca. 17,44 m<sup>2</sup>  
Gerätehaus: ca. 6,83 m<sup>2</sup>  
Grundfläche: ca. 140,00 m<sup>2</sup>

#### **Verkaufspreis Top 2: Euro 279.000,- (belagsfertig)**

zzgl. 1 KFZ Stellplatz zu Euro 8.000,-

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Nachfolgend finden Sie einige Impressionen von den Häusern außen, als auch Fotos von den Wohnbereichen der Kunden.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vital-es-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.  
Energiedaten: HWB: 25 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE: 0,55

## Weitere Bilder



P6080056



PB180140



PB180134



PB180180



050096



IMG\_7544