

# Ländliche Idylle und Freude in Stadtnähe und Nähe Wien!

---

## Ansprechperson

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



## Objektdaten

Objektnummer: 1760/210  
Adresse: Mistelbach; 2130 Ebendorf  
Baujahr: ca. 2022  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 31,80  
fGEE: 0,70  
Fläche: ca. 140,12 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 5  
Heizung: Solar, Wärmepumpe-Luft, Zentralheizung, Fußboden

## Preise

Kaufpreis: € 417.000,00  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

### Erholung, Sparen, Komfort im geplanten Wellnessbereich mit Ruhebereich!

Das Haus 2 mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche verläuft über 4 Ebenen, wobei die unterste Ebene (Keller) aus Vorraum und einem Abstellraum besteht. In der nächsten Ebene, dem Souterrain befinden sich ein Vorgarten, ein Schlafzimmer mit großem Schrankraum, ein WC, Garderobe und ein Abstellraum (bei den Grundrissen finden Sie eine Variante des Souterrains als Büro). Im EG finden Sie ein weiteres Schlafzimmer, WC und das Wohnzimmer mit Wohnküche vor. Auf dieser Ebene gelangen Sie in den ca. 219 m<sup>2</sup> großen Garten und die ca. 12 m<sup>2</sup> große Terrasse. Und in der letzten Ebene, dem DG befinden sich 2 Schlafzimmer, eines davon mit Zugang auf den Balkon, ein WC und ein Badezimmer.

Weiters können Sie einen für alle 4 Häuser gemeinschaftlichen Wellnessbereich mit Sauna, Ruhebereich, Sitzecke, Dusche, WC und Abstellraum nützen. Ein Pool im Gemeinschaftsgarten wäre möglich, ist aber nicht inkludiert.

Zusätzlich sind wahlweise 1 bis 2 KFZ Abstellplätze zu je Euro 15.000,- in der hauseigenen Tiefgarage jedem Haus zugeordnet.

Auf einem wunderschönen Grundstück wurden in großzügiger Anordnung 2 Doppelhäuser (= 4 Doppelhaushälften) mit Luftwärmepumpe (Kühlmöglichkeit im Sommer über die Fußbodenheizung), Fußbodenheizung + Solaranlage errichtet.

Bei diesen Objekten wurde auf viele Details geachtet - hochwertig Bauen wie früher. Viele Details sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort - z.B. Isolierverglasung, elektrische Rollläden oder sehr schöne Bodenbeläge, etc.

Wellnessbereich + Garten für Haus 1, Top 2 und Garten 2 für Haus 3 derzeit geplant.

Hier lassen sich die vielen Vorteile vom Leben auf dem Land mit den Vorteilen einer Stadt (Bus im Ort zu der Bahn in 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 als Niedrigenergiehäuser konzipiert, was speziell in der jetzigen Zeit einen großen Vorteil darstellt. 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 bereits besichtigen kann und sich so die Raumaufteilung besser vorstellen kann.

Das Top ist bereits schlüsselfertig.

Die Fahrzeit mit der Bahn vom Bahnhof nach Wien beträgt ca. 50 Minuten. Über die Landstraße, Gemeindestraße erreichen Sie Mistelbach in ca. 3 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. 10-12 Minuten im Zentrum 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 Wohntraum! Erholung und Freude im geplanten Wellnessbereich mit Sauna zur allgemeinen Nutzung! Mistelbach ist eine der prosperierendsten Städte in Niederösterreich mit einem weiterhin dynamischen Wachstum, welches der Bezirkshauptstadt auch für die kommenden Jahre vorausgesagt wird.

Profitieren Sie von dem attraktiven Angebot bei einem Objekt umgeben von schöner Natur. Gerne unterstützen wir Sie unverbindlich bei der Finanzierung. Wir sind gerne für Sie da!

**Verkaufspreis Haus 2 schlüsselfertig: Euro 417.000,-** (ohne Tiefgaragenstellplatz)

Die Angebote sind freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Nachfolgend finden Sie einige Impressionen vom Außen- und Innenbereich.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitales-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: 31,8 kWh/m²a;fGEE: 0,7

## Weitere Bilder



Bild\_02



P5160776\_2\_



P5160778



P5160767



P5160753



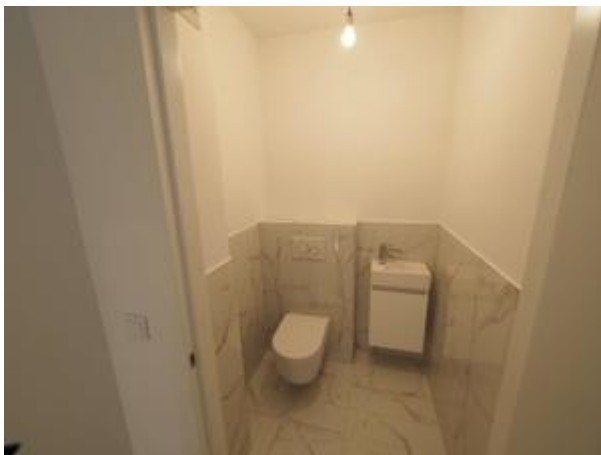
P5160759



P5160763



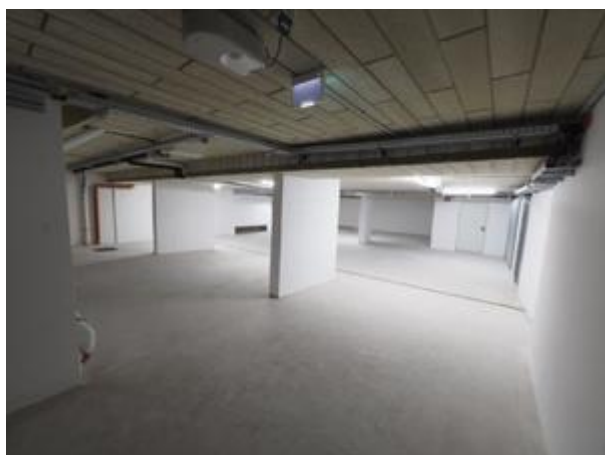
P5160765



P5160757



P5160773



P5160783



P5160787