

# Traumhaftes Wohnen für Naturliebhaber und Stadtliebhaber!

---

## Ansprechperson

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



## Objektdaten

Objektnummer: 1760/272  
Adresse: Mistelbach; 2130 Paasdorf  
Baujahr: ca. 2022  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 26  
fGEE: 0,55  
Fläche: ca. 101 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 141 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4  
Heizung: Wärmepumpe-Luft, Zentralheizung, Fußboden

## Preise

Kaufpreis: € 327.000,00  
Summe BK inkl. USt.: € 170,00  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

## Traumhafte Doppelhaushälfte in Paasdorf bei Mistelbach – Top Infrastruktur & Bahnanschluss nach Wien!

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Entdecken Sie diese charmante Doppelhaushälfte im idyllischen Paasdorf, nur wenige Minuten von der Stadt Mistelbach entfernt. Die perfekte Mischung aus ländlichem Wohngefühl und urbanem Komfort erwartet Sie! Mit einer sonnigen Terrasse, einem großzügigen Garten und einer ausgezeichneten Anbindung an die Stadt, ist dieses Haus der ideale Ort für Familien, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.

### Lage und Umgebung

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und doch hervorragend angebundenen Lage. Paasdorf bietet den Bewohnern eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Der beliebte Ort Mistelbach ist nur wenige Minuten entfernt und bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht.

Die Bahnstation ist fußläufig erreichbar und verbindet Sie schnell mit Wien, was eine besonders attraktive Option für Pendler darstellt. Darüber hinaus sorgt die Nähe zur Autobahn A5 für eine schnelle Anbindung an die Hauptstadt und andere Städte der Umgebung. In der Nähe befinden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, sowie gute Gastronomie, die das Leben hier noch lebenswerter machen.

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Doppelhaushälfte erstreckt sich über das Erdgeschoss und den ersten Stock und bietet alles, was man sich von einem modernen Zuhause wünscht. Das Haus ist durchdacht geschnitten und bietet viel Platz für Familie und Freunde.

Im Erdgeschoss finden Sie:

- Einen einladenden Vorraum
- Ein hochwertig ausgestattetes Bader mit Dusche und WC
- Eine moderne, voll ausgestattete Küche
- Einen hellen und großzügigen Wohn-Essbereich
- Einen praktischen Abstellraum

Im Obergeschoss erwarten Sie:

- Drei helle Schlafzimmer
- Ein hochwertig ausgestattetes Bad mit WC
- Ein separater Schrankraum für zusätzlichen Stauraum

Besondere Highlights sind die nahezu uneinsehbare Terrasse sowie der sonnige Garten, der zum Entspannen und Spielen einlädt. Zusätzlich gibt es ein massives Gerätehaus mit einer Fläche von 6,83 m<sup>2</sup>, das Ihnen ausreichend Platz für Ihre Utensilien bietet.

## Ausstattung

Die Doppelhaushälfte bietet eine hochwertige Ausstattung:

- Laminatböden in den Wohnräumen, Fliesen in den Bädern
- Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion für eine effiziente Beheizung und Kühlung
- Photovoltaikanlage am Dach für geringe Heizkosten
- Rollläden an allen Fenstern und Balkontüren
- Sicherheitseingangstür für erhöhten Schutz
- High-Speed-Internet durch Glasfaseranschluss
- Massives Gerätehaus (6,83 m<sup>2</sup>)
- Kfz-Stellplatz im Kaufpreis inbegriffen (inkl. Kabelanschlussmöglichkeit für Elektroauto-Ladestation)
- HWB 26,00 - niedrige Heizkosten durch hohe Energieeffizienz

## Infrastruktur

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur:

- Fußläufig erreichbares Gasthaus und Kindergarten
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung: Bahn, Bus und Radwege nach Mistelbach
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie der Weinviertler Bauernmarkt für frische regionale Produkte
- Ärzte, ein großes Spital und Schulen in der Nähe
- Vielfältige Freizeit- und Kulturangebote in Mistelbach und Umgebung

## Besondere Highlights der Wohnung:

- Perfekte Lage: Ideal zwischen Stadtleben und ländlicher Ruhe
- Hervorragende Anbindung: Ideal für Pendler nach Wien
- Geräumige Terrasse und Garten: Für Entspannung und Erholung
- Energieeffizienz: Sehr niedrige Heizkosten durch Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Kombination aus Komfort und Nachhaltigkeit: Hochwertige Ausstattung und geringe Betriebskosten
- Modernes, großzügiges Raumangebot: Ideal für Familien und all jene, die mehr Platz suchen

## Fazit

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie, wie sich ländliches Wohnen mit urbanem Komfort perfekt vereinen lässt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Zuhause. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Verkaufspreis Top 1: Euro 327.000,- inkl. 1 KFZ Stellplatz

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

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitaless-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: 26 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE: 0,55

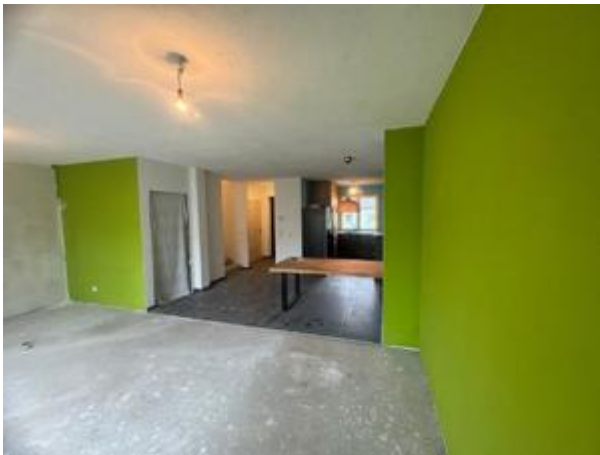
## Weitere Bilder



paasdorf-str-2500-var3



Bild\_38924f45



Bild\_ffff49d



Bild\_328857b4



Bild\_e9bafea7



Bild\_fafd05bb



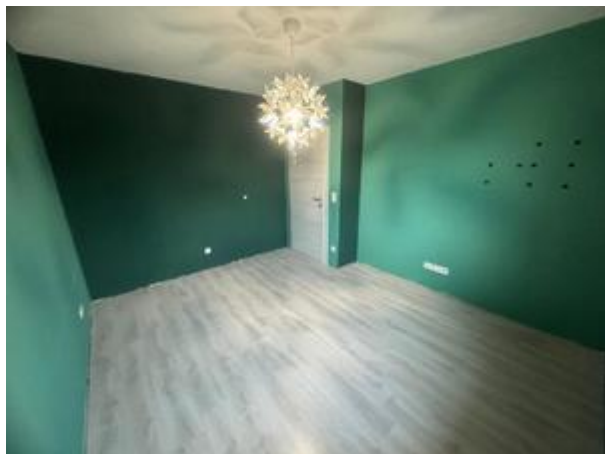
Bild\_0c604a6a



Bild\_d4124e79



WhatsApp\_Bild\_2025-03-31\_um\_18\_25\_59\_f35d370d



Bild\_5071bbea



Bild\_c800cd5a



Bild\_83770b92



Bild\_96380b88



Bild\_a3861803



Bild\_d17eddd9



Bild\_fb4ff8ed