

#0001009253

# Traumhafte Architektenvilla mit Wellness und Weinkeller im Herzen des Weinviertels

2130 Mistelbach



Kaufpreis: 1.200.000,00 €

Wohnfläche: 370,00 m²

Zimmer: 6



### IHR BETREUER



Martina Stacher
Teamassistentin Wien/NÖ Ost
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
martina.stacher@riv.at
+43 517 517 21





### **BESCHREIBUNG**

Luxus und Natur vereint!

Inmitten der malerischen Landschaft des nördlichen Weinviertels, erhebt sich eine exklusive Architekten-Traumvilla, die keine Wünsche offen lässt. Auf einem großzügigen Grundstück von 977 m² erstreckt sich dieses prachtvolle Anwesen, das mit seiner hochwertigen Ausstattung und der perfekten Pflege beeindruckt.

Lage:

2130 Mistelbach,

nördliches Weinviertel

Absolute Ruhelage mit Weitblick, direkt im Grünen und trotzdem zentral

Grundstück:

1677 m<sup>2</sup> mit Pool und Traumgarten

Wohnfläche:

- ca. 275 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen
- ca. 93 m² Fläche für Ordination oder Büronutzung im Keller
- ca. 105 m² Nutzfläche Keller

Schlafzimmer:

- 5 Schlafzimmer, ideal für Familien
- 2 Badezimmer

Ausstattung:

Hochwertigste Materialien und Verarbeitung



### wertung

	Maklerservice & Be
Top gepflegt	
Erdgeschoss:	
Marmorfußboden mit Fußbodenheizung	
Geräumiges Wohnzimmer mit Kachelofen	
Große Terrasse mit Grillplatz	
Obergeschoss:	
Elegante Galerie	
Schlafräume mit edlem Parkett	
Wellnessbereich im Keller:	
Sauna	
Infrarotkabine	
Ruheoase	
Weinkeller:	
Gewölbter Weinkeller, ideal für Weinliebhaber	
Ordination/Büro:	
Möglichkeit einer Ordination/Büro mit eigenem Zugang	
In unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus	
Garage:	
Doppelgarage mit Solaranlage auf dem Dach zur Warmw	asserbereitung und
Heizungsunterstützung	
Infrastruktur und Verkehrsanbindung:	



Perfekte Infrastruktur

Gute Verkehrsanbindung - 3 km bis zum Autobahnanschluss A 5

Bahnhof mit Schnellbahn und Schnellverbindungen nach Wien



### AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

#### **EIGENSCHAFTEN**

Objektkategorie Einfamilienhaus

Nutzung Wohnen

Vermarktungsart Kauf

Eigentumsform Alleineigentum

Baujahr 1993

Baustatus Abgeschlossen

Heizung Fußbodenheizung:

Gas, Zentralheizung:

Gas, Ofen: Holz

Stellplätze 2 x Freiplatz, 2 x

Garage

#### **ENERGIEAUSWEIS**

#### Vorhanden

Ausstellungsdatum 21.08.2024

Gültig bis 20.08.2034

HWB-Wert (KWh/m²/a) 77,44

HWB Klasse

fGEE Wert 0,90

fGEE Klasse

### **AUFTEILUNG**

Gesamtzimmeranzahl 6



Etagen	2	FLÄCHEN	
Bäder	4	Wohnfläche	ca. 370 m²
Toiletten	5	Grundfläche	ca. 1.677 m²
Schlafzimmer	5	Terrassenfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>
Terrassen	2	retrassermache	ca. 07 111
Balkone	1		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

#### **BASISKOSTEN**

Kaufpreis	1.200.000,00 €		
LAUFENDE KOSTEN			
Betriebskosten	<b>199,10</b> € inkl. 10% USt.		
GESAMTKOSTEN			
Monatliche Kosten	<b>199,10</b> € inkl. USt.		
Gesamtkaufpreis	1.200.000,00 €		
Kaufprovision	<b>3%</b> zzgl. 20% USt.		

### **NEBENKOSTEN**

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



#### LAGE UND UMGEBUNG

direkt in der Bezirksstadt Mistelbach

Absolute Ruhelage, direkt im Grünen aber trotzdem sehr zentral gelegen,

Autobahnanschluss A5 in ca. 3 km Entfernung, ca.30 min bis Stadtgrenze Wien

Bahnhof im Ort mit Schnellverbindungen nach Wien

perfekte Infrastruktur

Im Ort sind alle Nahversorger, Banken, Ärzte, Restaurant und Krankenhaus, Schulen,

Kindergärten, etc. vorhanden

#### **INFRASTRUKTUR**

#### Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Mistelbach an der Zaya, Am Schloßberg

#### Verkehrsanbindung

< 500m: Krankenhaus P2

#### Gesundheit

< 1km: LK Mistelbach-Gänserndorf

#### Gaststätten

< 1km: Buschenschank Huber

< 1km: Geier

< 1km: Erikas Bistro

#### Einkauf

< 1km: Geier Brotkultur Coffee Enjoyment

< 1km: Anstaltsapotheke Des Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf

< 1km: Kbs KLEIDER BAUER Betriebs-



< 1km: Bipa Filiale 3491

< 1km: Friseur Haarschneiderei La Biosthetique



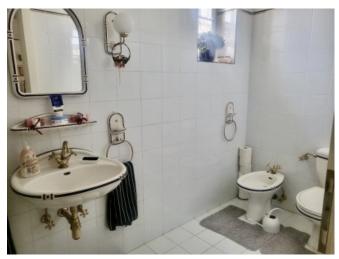
## **GALERIE**

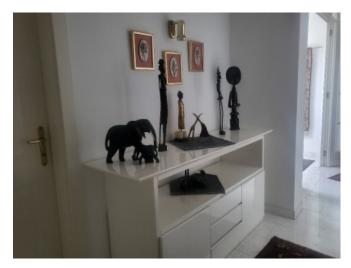


































































LINKS UND DOWNLOADS



Detailinformationen

Energieausweis kurz

Standortexpose 2130 Mistelbach

Stadtgemeinde Mistelbach

Krankenhaus Mistelbach

Kultur in Mistelbach

Ausflugsziele in Mistelbach

Schulangebot in Mistelbach

