



#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 m² 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



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 Warmwasserbereitung 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/m ² /a)	77,44
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,90
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
--------------------	---



Maklerservice & Bewertung

Etagen	2
Bäder	4
Toiletten	5
Schlafzimmer	5
Terrassen	2
Balkone	1

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 370 m ²
Grundfläche	ca. 1.677 m ²
Terrassenfläche	ca. 67 m ²





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.200.000,00 €
-----------	----------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	199,10 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	199,10 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	1.200.000,00 €
-----------------	----------------

Kaufprovision	3% 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 Landeslinikum Mistelbach-Gänserndorf

< 1km: Kbs KLEIDER BAUER Betriebs-

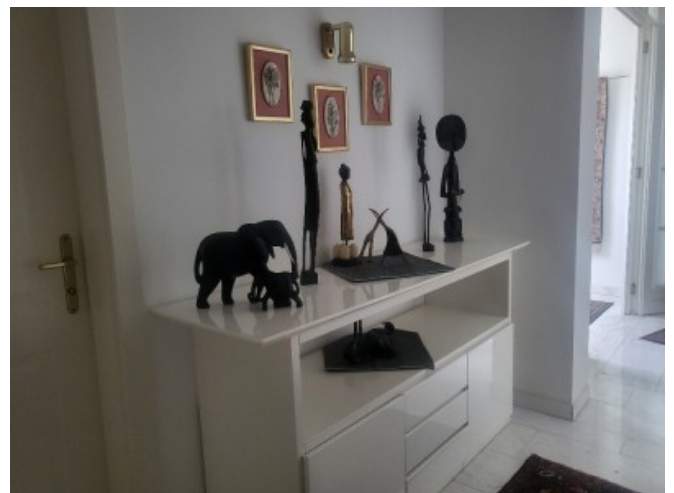


< 1km: Bipa Filiale 3491

< 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](#)

