



#0001009253

## Traumhafte Architektenvilla mit Wellness und Weinkeller im Herzen des Weinviertels

2130 Mistelbach



Purchase price: 1.200.000,00 €

Living Area: 370,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 6



YOUR CUSTODIAN



Martina Stacher

Teamassistentin Wien/NÖ Ost

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

[martina.stacher@riv.at](mailto:martina.stacher@riv.at)

+43 517 517 21





## DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen

ca. 93 m<sup>2</sup> Fläche für Ordination oder Büronutzung im Keller

ca. 105 m<sup>2</sup> 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



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1993
Construction status	Finished
Heating	Underfloor Heating: Gas, Central Heating: Gas, Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Open, 2 x Garage

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	21.08.2024
Valid until	20.08.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	77,44
HWB Class	 C
fGEE Value	0,90
fGEE Class	 B

### SEGMENTATION

Total Rooms	6
Floors	2



**Maklerservice & Bewertung**

Bathrooms	4	<b>AREAS</b>	
Toilets	5	Living Area	ca. 370 sqm
Bedrooms	5	Base Area	ca. 1.677 sqm
Terraces	2	Terrace Area	ca. 67 sqm
Balconies	1		





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	1.200.000,00 €
----------------	----------------

### RUNNING COSTS

Running costs	199,10 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

### TOTAL

Total Running Costs	199,10 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	1.200.000,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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

## INFRASTRUCTURE

### Education

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

### Transport

< 500m: Krankenhaus P2

### Health

< 1km: LK Mistelbach-Gänserndorf

### Gastronomy

< 1km: Buschenschank Huber

< 1km: Geier

< 1km: Erikas Bistro

### Shopping

< 1km: Geier Brotkultur Coffee Enjoyment

< 1km: Anstaltsapotheke Des Landeslinikum Mistelbach-Gänserndorf

< 1km: Kbs KLEIDER BAUER Betriebs-

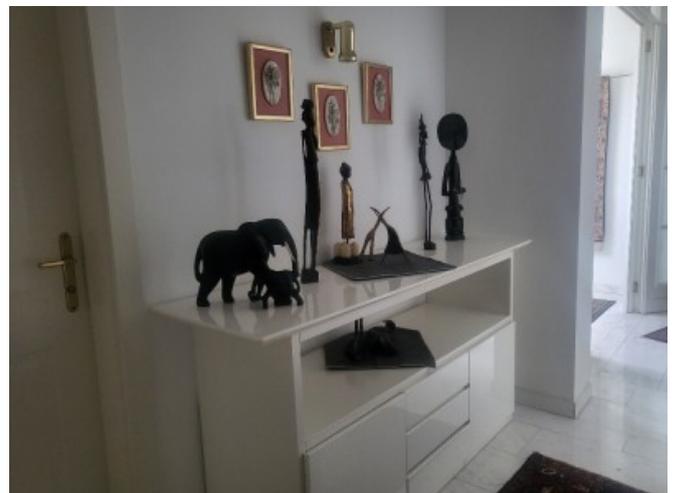


< 1km: Bipa Filiale 3491

< 1km: Friseur Haarschneiderei La Biosthetique

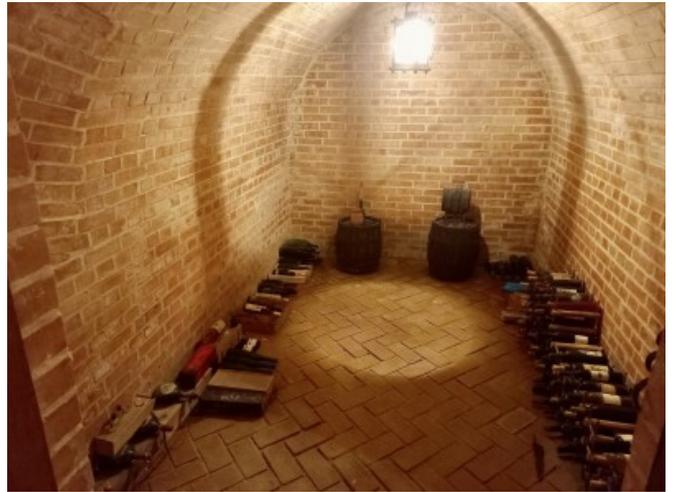


GALLERY











LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[2043\\_24\\_2130\\_Alfons Petzoldstr 70\\_Sadighian\\_EKZ](#)

[Standortexpose 2130 Mistelbach](#)

[Stadtgemeinde Mistelbach](#)

[Krankenhaus Mistelbach](#)

[Kultur in Mistelbach](#)

[Ausflugsziele in Mistelbach](#)

[Schulangebot in Mistelbach](#)

