

**Die Wohninsel | Nachhaltiges Wohnen auf der grünen Insel! | Niedrigenergie | Keller | Provisionsfrei | Co-Working**



**Objektnummer: 7086/46**

**Eine Immobilie von DR. MESZAROS Immo Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenendhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	169,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	67,53 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	469.058,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcus Meszaros**

DR. MESZAROS - BARTAK.AT Immo Management GmbH

Mühlbachgasse 18  
2514 Traiskirchen

T +43 664 307 53 18

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



[www.meszaros-bartak.at](http://www.meszaros-bartak.at)











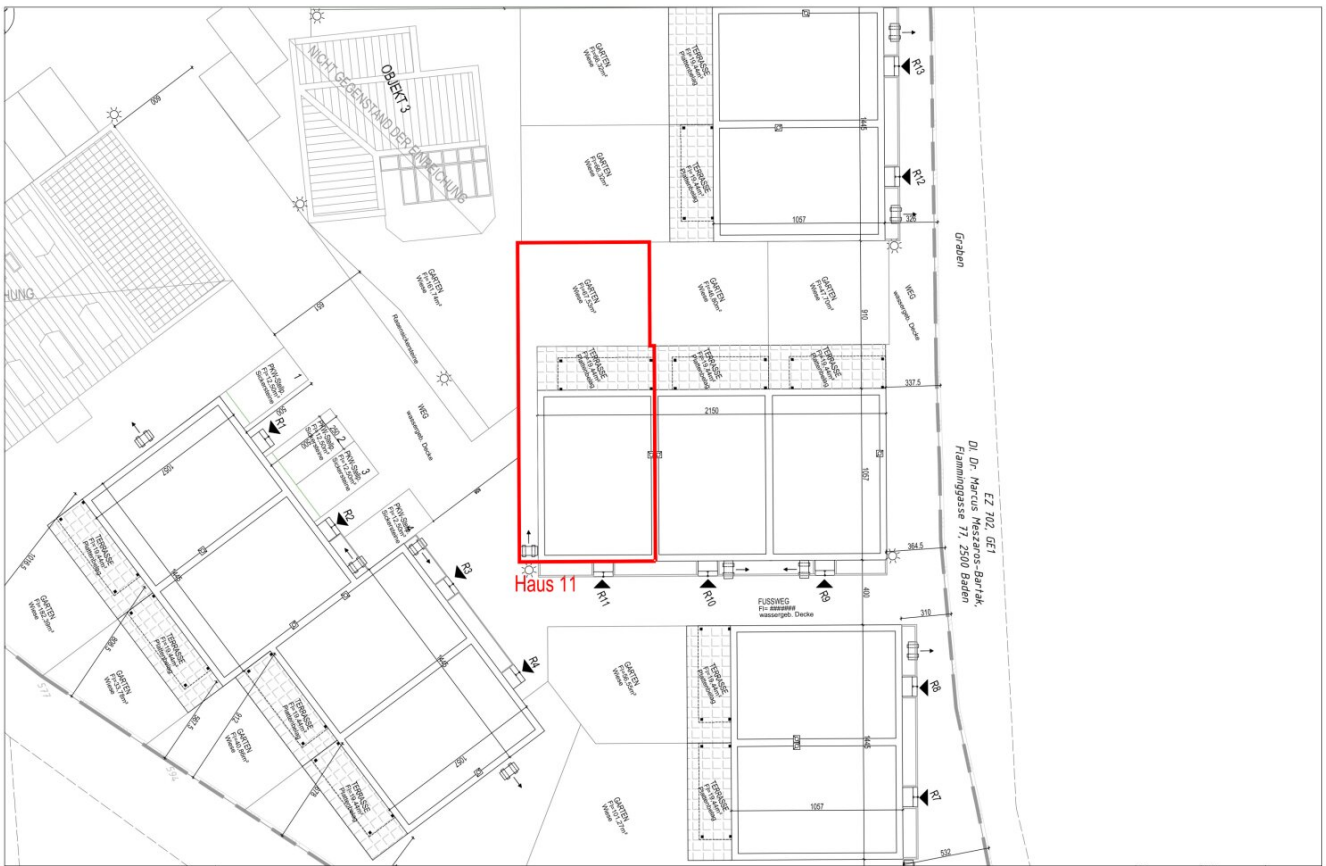
2514, Mühlbachgasse 18 Projekte GmbH  
A-1010 WIEN, HEGELGASSE 8/14

# Haus 11 | Wohnhausanlage Mühlbachgasse 18, 2514 Traiskirchen

NO	-	NO	-
DATE	2008/03	MBG	04_08
DATE	10.09.2021	SCALE	
SCALE	1:500	SCALE	

MBG  
A

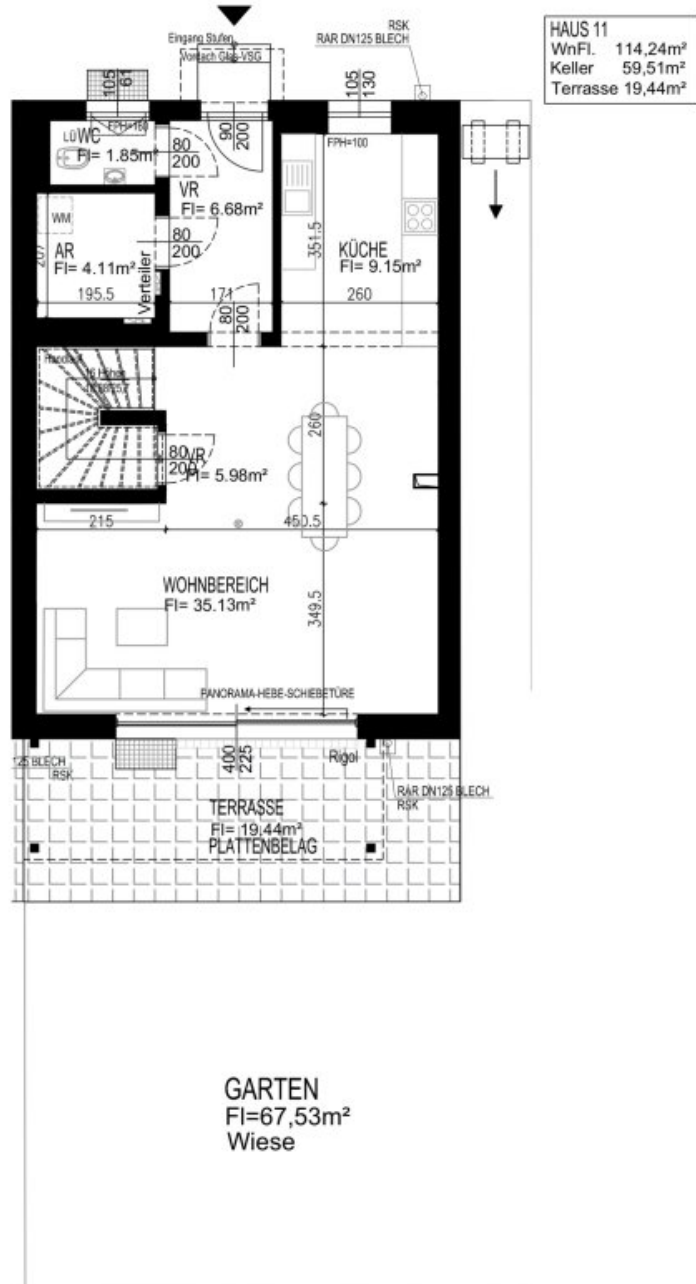




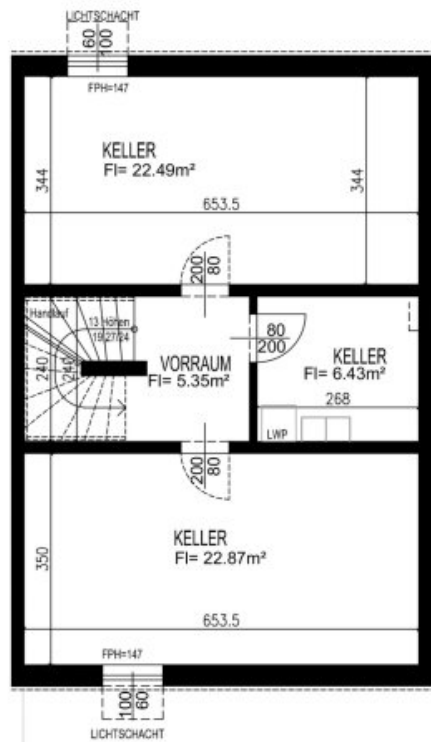
2514, Mühlbachgasse 18 Projekte GmbH  
A-1010 WIEN, HEGELGASSE 8/14

# Haus 11 | Wohnhausanlage Mühlbachgasse 18, 2514 Traiskirchen

NO	-	NO	-	MBG
NO	200803.MBG.04.08	NO	10.09.2021	
NO		NO		A
SCALE	1:200			



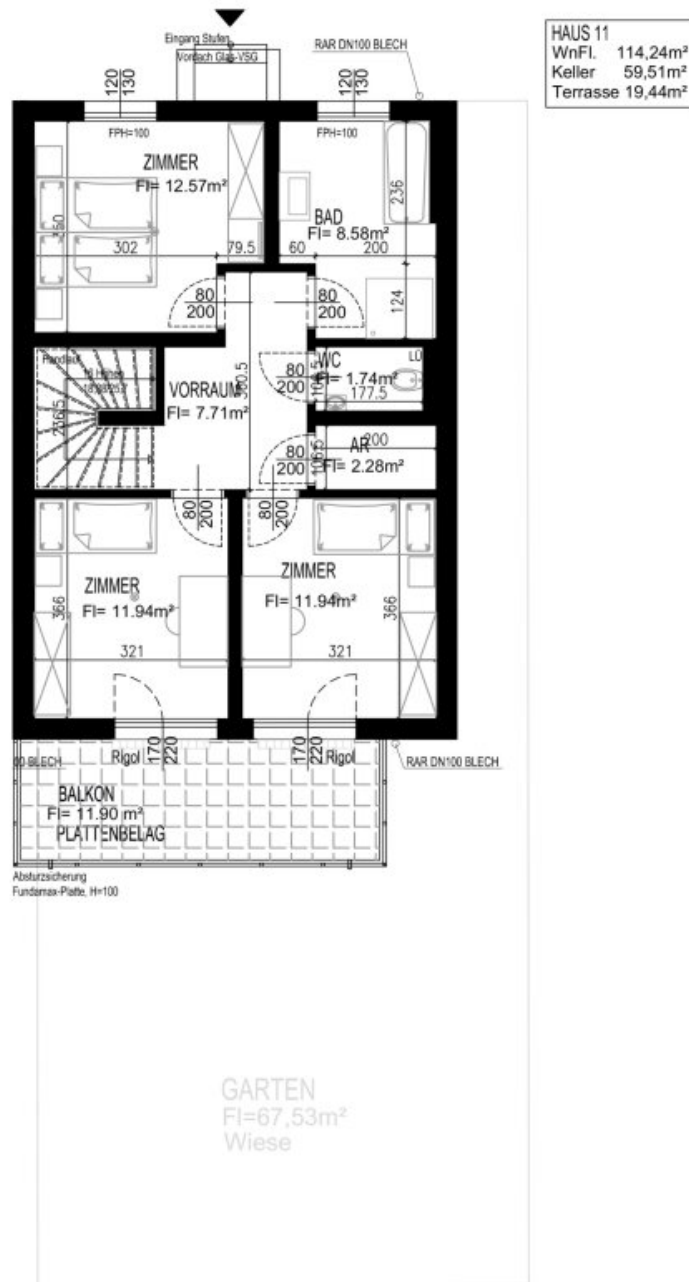
Erdgeschoss  
 M 1:100



HAUS 11
WnFl. 114,24m <sup>2</sup>
Keller 59,51m <sup>2</sup>
Terrasse 19,44m <sup>2</sup>

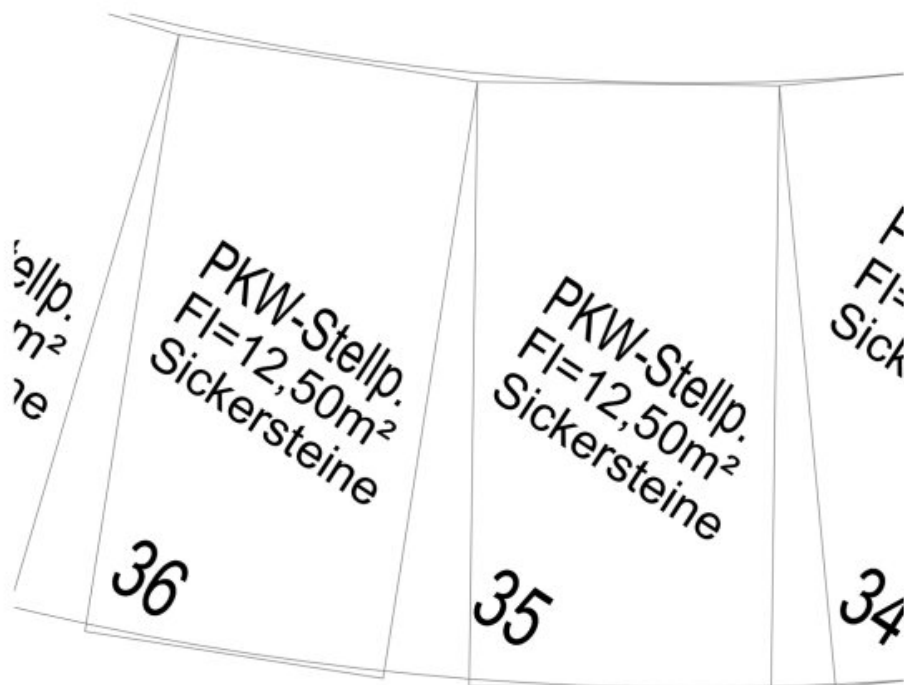
GARTEN  
Fl=67,53m<sup>2</sup>  
Wiese

Keller  
M 1:100



Obergeschoss  
 M 1:100

## 2 Stellplätze Haus 11



Stellplätze  
M 1:50



Umgebungsplan  
skizzenhaft ohne  
Maßstab

## Objektbeschreibung

### **Nachhaltiges Wohnen auf der grünen Insel! | Niedrigenergie | Keller | Provisionsfrei | Co-Working**

#### DIE WOHNINSEL

Direkt im Grünen, umgeben vom Mühlbach, sind vor Kurzem die letzten 10 Doppelhäuser auf Eigengrund, der insgesamt 20 Häuser des Projekts "DIE WOHNINSEL" fertig gestellt worden!

#### FACTS

- \* Nutzfläche 169m<sup>2</sup>
- \* Garten 50-200m<sup>2</sup>
- \* Balkon & Terrasse
- \* 2 PKW Stellplätze
- \* Voll unterkellert
- \* Moderne Niedrigenergiebauweise
- \* Eigentum | WEG

#### AUSSTATTUNG

- \* extra große Panoramashiebetür | 4 Meter breit
- \* 3-Scheiben Isolierverglasung
- \* Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- \* 300L Warmwasserspeicher

- \* Photovoltaik Vorbereitung
- \* Fan Coil Vorbereitung
- \* HomeWay-Multimediapaket
- \* Highspeed Glasfaser-Internet
- \* Glasvordach beim Eingang
- \* elektrische Alu-Rollläden mit App-Steuerung
- \* Innenstiege aus Eichenholz
- \* Abstellraum im EG mit WM Anschluss
- \* Technikraum im Keller
- \* Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

Traiskirchen ist die zweitgrößte und jüngste Stadt im Bezirk Baden in Niederösterreich

? Grüne Lage ?

? Verkehrsberuhigt

? Top Infrastruktur

? Familienfreundlich

? Zentral gelegen

? Nahversorger 2 Autominuten entfernt (Hofer, Bipa, Lidl, Eurospar, Billa, DM, uvm.)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap