

**Neubau Erstbezug! individuell planbare 3 Zimmer mit ca.  
15m<sup>2</sup> Balkon in Richtung Garten - 2 Min. von der Badener  
Bahn**



**Objektnummer: 277**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,24 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	409.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	204,84 €
<b>USt.:</b>	20,48 €

## Ihr Ansprechpartner



### Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG  
Jörgerstraße 20  
3163 Rohrbach an der Gölsen

H +43 676 36 28 176

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## WOHNHAUSANLAGE

2514 TRAISSKIRCHEN  
JOHANN FOISSNER STRASSE 6

### TOP 7

WNFL - TOP 7 75,11 m<sup>2</sup>

BALKON  
EINLAGERRAUM 15,33 m<sup>2</sup>  
1,07 m<sup>2</sup>

ALLE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS-GEGENSTÄNDE HABEN SYMBOLISCHEN CHARAKTER UND STELLEN EINEN MOBILIERUNGSVORSCHLAG DAR. DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMOBEL NICHT GEEIGNET. DIE GENAUE LAGE UND ANORDNUNG WIRD IM ZUGE DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG FESTGELEGT. DIE FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN UND KÖNNEN SICH DURCH DIE DETAIL-PLANUNG GERINGFÜGIG VERÄNDERN.

LAGEPLAN M 1:1000



### ERDGESCHOSS

MASSSTAB 1:100



STAND: 04.05.2023 - ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

## Objektbeschreibung

Wohnen Sie in zentraler Stadtlage nur wenige Gehminuten vom Hauptplatz und von der Station Lokalbahn Badner Bahn entfernt.

Dieses neue Wohnhaus wird auf der Eckliegenschaft Johann Foissner Straße 6 / Wiesergasse 3 errichtet. Der Zugang zu den Wohneinheiten sowie die Einfahrt zur komfortablen Tiefgarage mit 17 wetterunabhängigen Stellplätzen befindet sich künftig in der Johann Foissner-Straße 6.

Die Wohneinheiten mit individuellen Grundrissen sind mit großer Sorgfalt geplant. Jede Wohnung sieht dadurch anders aus und ist somit einzigartig.

In den Wohnungen sind Bad und WC getrennt, die Essbereiche und Küchenbereiche zu den Freiflächen hin orientiert, wodurch Sie an Raum und Licht gewinnen. Hoher Sichtschutz und Privatheit zu den Nachbarn ist gegeben. 3-Scheiben-Verglasungen machen die Räume angenehm ruhig.

Besonders erwähnenswert ist die - mittels Lift - barrierefreie Erreichbarkeit des 1. Obergeschosses der Maisonettewohnungen.

Gerade vor Baubeginn oder während der Anfangs-Bauphase können verschiedene Gestaltungen noch nach Ihren persönlichen Vorstellungen umgesetzt werden, manches davon **sogar kostenfrei**. Schließlich hat jeder Mensch andere Ansprüche an seinen individuellen Wohnraum.

Wohnen macht hier wirklich Spaß und das zu attraktiven Preisen!

### **Top 7 - 3 Zimmer Balkonwohnung, praktikabler Grundriss noch individuell veränderbar**

bestehend aus:

EG:

- Diele ca. 5,5 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer ca. 10,2 und 17,5 m<sup>2</sup>, beide mit Ausgang zum Balkon
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenplatz
- Toilette

- Abstellraum

Balkon

Anleger Kaufpreis Top 7 in schlüsselfertiger Ausführung € 365.000,-- plus 20% USt.

Endnutzer Kaufpreis Top 7 in belagsfertiger Ausführung € 389.000,--

Endnutzer Kaufpreis Top 7 in schlüsselfertiger hochwertiger Ausführung € 409.000,--

Natürlich stehen für jede dieser Wohnungen auch ein oder mehrere Tiefgaragenplätze zur Verfügung, die auf Wunsch miterworben werden können.

Sämtliche Wohneinheiten können auch in der Anlagevariante (Nettopreis plus 20% USt.) erworben werden. Wir beraten Sie dazu gerne!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m



Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap