

**planen Sie ihren persönlichen Wohntraum, knapp 200 m<sup>2</sup>  
Maisonette mit großzügigem Atelier sowie 2 Loggien**



**Objektnummer: 291**

**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>	195,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,24 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	809.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	531,00 €
<b>USt.:</b>	53,10 €

## 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**

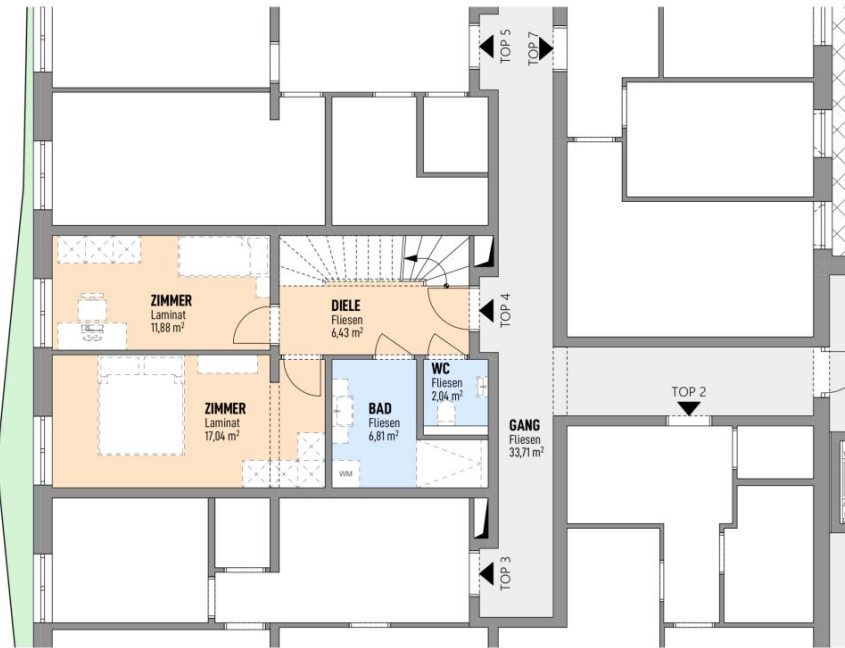
2514 TRAIISKIRCHEN  
JOHANN FOISSNER STRASSE 6

**TOP 4**

EG	44,20 m <sup>2</sup>
DG 1	37,33 m <sup>2</sup>
DG 2	115,03 m <sup>2</sup>
WNFL - TOP 4	196,56 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 1	7,26 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 2	6,00 m <sup>2</sup>
EINLAGERRAUM	1,07 m <sup>2</sup>

ALLE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS-GEGENSTÄNDE HABEN SYMBOLHAFTEN 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



## WOHNHAUSANLAGE

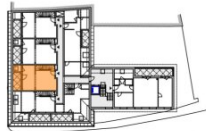
2514 TRAIISKIRCHEN  
JOHANN FOISSNER STRASSE 6

### TOP 4

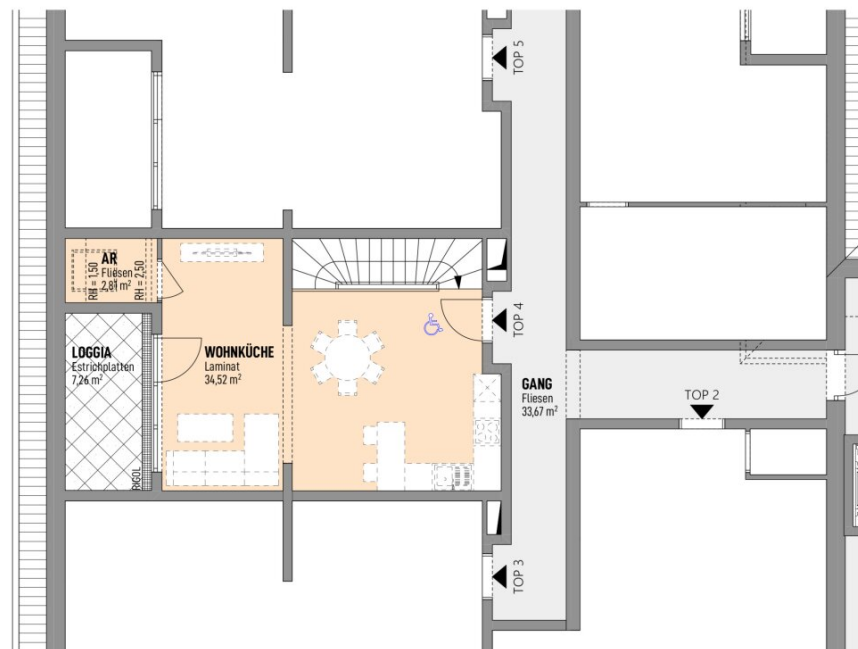
EG	44,20 m <sup>2</sup>
DG 1	37,33 m <sup>2</sup>
DG 2	115,03 m <sup>2</sup>
WNFL - TOP 4	196,56 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 1	7,26 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 2	6,00 m <sup>2</sup>
EINLAGERRAUM	1,07 m <sup>2</sup>

ALLE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS-GEGENSTÄNDE HABEN SYMBOLHAFTEN 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



JOHANN FOISSNER STRASSE



### DACHGESCHOSS 1

MASSSTAB 1:100



STAND: 04.05.2023 - ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN





## WOHNHAUSANLAGE

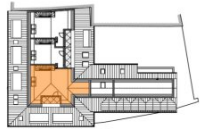
2514 TRAIISKIRCHEN  
JOHANN FOISSNER STRASSE 6

### TOP 4

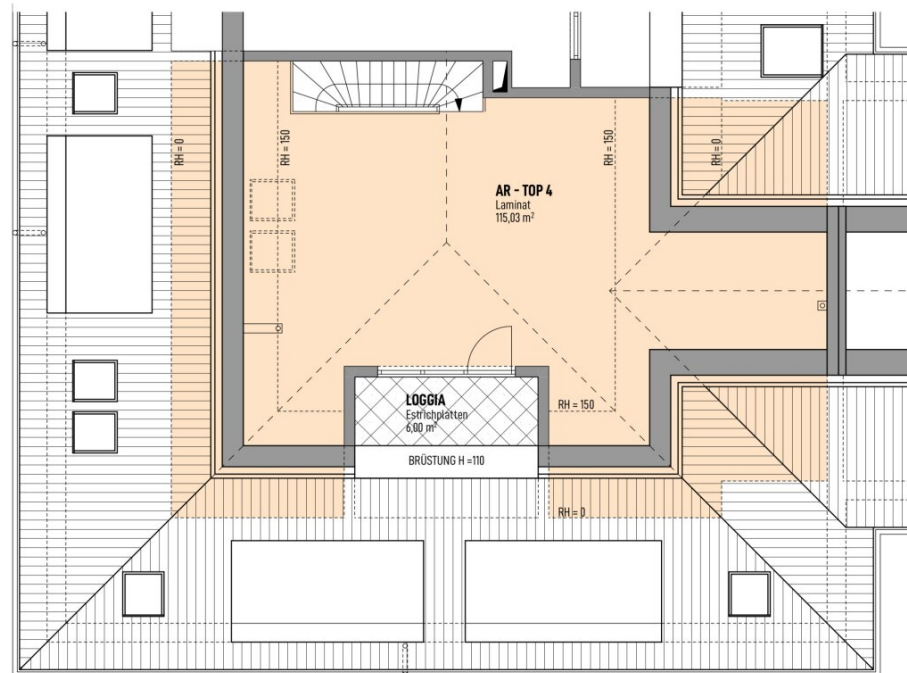
EG	44,20 m <sup>2</sup>
DG 1	37,33 m <sup>2</sup>
DG 2	115,03 m <sup>2</sup>
WNFL - TOP 4	196,56 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 1	7,26 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 2	6,00 m <sup>2</sup>
EINLAGERRAUM	1,07 m <sup>2</sup>

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

LAGEPLAN M 1:1000



JOHANN FOISSNER STRASSE



DACHGESCHOSS 2

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 4 - geräumige Maisonettewohnung 4 Zimmer mit 2 Loggien**

bestehend aus:

EG:

- Diele ca. 6,5 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer ca. 12 und 17 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenplatz
- Toilette

- Garderoben-u. Abstellmöglichkeit unter der Treppe ins 1. DG

1. DG: barrierefreie Erreichbarkeit mittels Lift und Eingangstüre in den Wohnraum:

- Wohnküche ca. 32 m<sup>2</sup>

- Abstellraum

- Toilette

Loggia

2. DG:

großzügiges Atelier ca. 115 m<sup>2</sup>

Loggia

Endnutzer Kaufpreis Top 4 in belagsfertiger Ausführung € 809.000,--

Endnutzer Kaufpreis Top 4 in schlüsselfertiger hochwertiger Ausführung € 849.000,--

Natürlich stehen für jede dieser Wohnungen auch ein oder mehrere Tiefgaragenplätze zur Verfügung, die auf Wunsch zum Kaufpreis von € 25.000,-- je Stellplatz mit erworben 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