

**THERMAL - GOLF - REITEN - WEIN - 85m<sup>2</sup> NEUBAU  
ERSTBEZUG mit Balkon im südlichen Wienerwald –  
THERMENREGION – 5 min zur A2**



**Objektnummer: 6460/226**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,77 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,24 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	415.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Cathrin Markiewicz**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## WOHNHAUSANLAGE

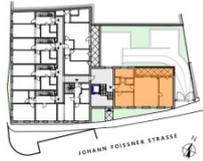
2514 TRAIASKIRCHEN  
JOHANN FOISSNER STRASSE 6

### TOP 1

WNFL - TOP 1	84,77 m <sup>2</sup>
BALKON	13,48 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

# Objektbeschreibung

## **THERMAL – GOLF – REITEN – WEIN**

Die Thermenregion Wienerwald bietet eine wunderschöne und sonnenverwöhnte Landschaft, zahlreiche Kulturstätten, berühmte Winzer, ausgezeichnete Golfanlagen und unzählige weitere Erholungs- und Sportmöglichkeiten.

Im südlichen Teil, am Fuße des Anningers (mit 675m der höchste Berg des Wienerwaldes) stehen **9 Eigentumswohnungen** zum Verkauf. Wenige Gehminuten vom Hauptplatz in Traiskirchen und der Station der Badner Bahn entfernt, wird ein hochwertiges Wohnprojekt umgesetzt.

### **CHARAKTERISTIKA:**

- 2 bis 6 Zimmer Eigentumswohnungen
- abgesenkte Parkplatzebene mit 18 Stellplätzen
- Freiflächen mit viel Privatsphäre
- durchdachte Grundrisse - teilweise ist noch eine Mitplanung möglich
- Ziegelmassivbauweise - Niedrigenergiestandard
- Schrägdach mit Dachziegeln
- wahlweise belags- oder schlüsselfertige Ausstattung
- ANLEGERPREISE auf ANFRAGE

### **AUSZUG aus der BAUAUSSTATTUNG**

- 3 fach isolierverglaste Kunststofffenster
- außenliegender Sonnenschutz mit Raffstores - elektrisch
- Sicherheitseingangstüren
- Fußbodenheizung
- Beheizung mittels Luftwärmepumpe und Solarthermie

## **NACHBARSCHAFT:**

Eingebettet zwischen Oberwaltersdorf, Gumpoldskirchen und dem Kurort Baden bei Wien befindet sich das neue Wohnprojekt. Das sonnenverwöhnte Weinbaugebiet "Thermenregion DAC" ist nicht nur für seine malerischen Weinberge bekannt, sondern auch für die reiche kulturelle Tradition und die vielfältigen Sportmöglichkeiten. Der nahe 18-Loch Championship Golf Course Club Fontana erfreut sich genauso großer Beliebtheit wie die Kaiserstadt Baden. Einst war sie kaiserliche Sommerresidenz, heute lockt sie mit beeindruckender Architektur und einer Fülle von kulturellen Veranstaltungen. Von Konzerten und Theateraufführungen bis hin zu Kunstausstellungen und traditionellen Festen gibt es das ganze Jahr über eine Vielzahl von kulturellen Erlebnissen, die Besucher begeistern. Moderne Wellnessoasen, das mondäne Casino Baden und die schönste historische Trabrennbahn Europas ziehen Gäste von nah und fern an. Gumpoldskirchen wurde das erste mal im Jahr 1140 urkundlich erwähnt und ist eines der charmantesten Weinbauörtchens Österreichs. An der Sonnenseite des Naturparadieses Anninger bekommen die Reben unvergleichlich viel Sonnentage. Nur hier gibt es den Rotgipfler und den Zierfandler. Die gastfreundlichen Winzer leben und feiern mit den Jahreszeiten.

## **INFRASTRUKTUR:**

Traiskirchen liegt verkehrsgünstig an der Südbahnlinie (A2) und der Südbahnlinie, was eine einfache Anbindung an Wien (30 Autominuten) und andere Städte in der Umgebung ermöglicht. Zudem ist die Stadt gut mit dem öffentlichen Verkehr wie Bussen und Regionalzügen erschlossen. Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen und berufsbildende Schulen gewährleisten eine umfassende Bildung für Kinder und Jugendliche. Diverse Gesundheitseinrichtungen befinden sich im Ort; das Landeskrankenhaus Baden ist in 10 Minuten zu erreichen. Supermärkte als auch Drogerien sind fußläufig zu erreichen.

## **IHR MEHRWERT:**

- wunderschönes Eigenheim mit niedrigem Heizwärmebedarf & klimafreundlich
- perfekte Lage durch die Anbindung an die Autobahn
- hervorragende Lebensqualität
- zahlreiche Sport- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Kulturerlebnisse in Baden und Wien sind rasch zu erreichen
- rund 2000 Sonnenstunden pro Jahr

**Details zu Top 1 - Erdgeschosswohnung mit 2 Schlafzimmern, einer Wohnküche und Balkon 84,77m2 WNFL**

## **KONDITIONEN**

**Kaufpreis belagsfertig €415.000,-**

Kaufpreis schlüsselfertig € 469.000,-

2 Stellplätze je Wohnung verfügbar je Platz € 25.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.;

**Beziehbar:** nach Fertigstellung

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Cathrin Markiewicz unter 0676 629 40 50 oder [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) gerne jederzeit zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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