

**Top Lage in Traiskirchen - geräumig, gepflegt und sehr gute Lage - Jetzt kaufen für 659.800,00 €!**



Ansicht Gartenseite

**Objektnummer: 7939/2300160234**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	223,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	659.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	20,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Walter Kuchler**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44









**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



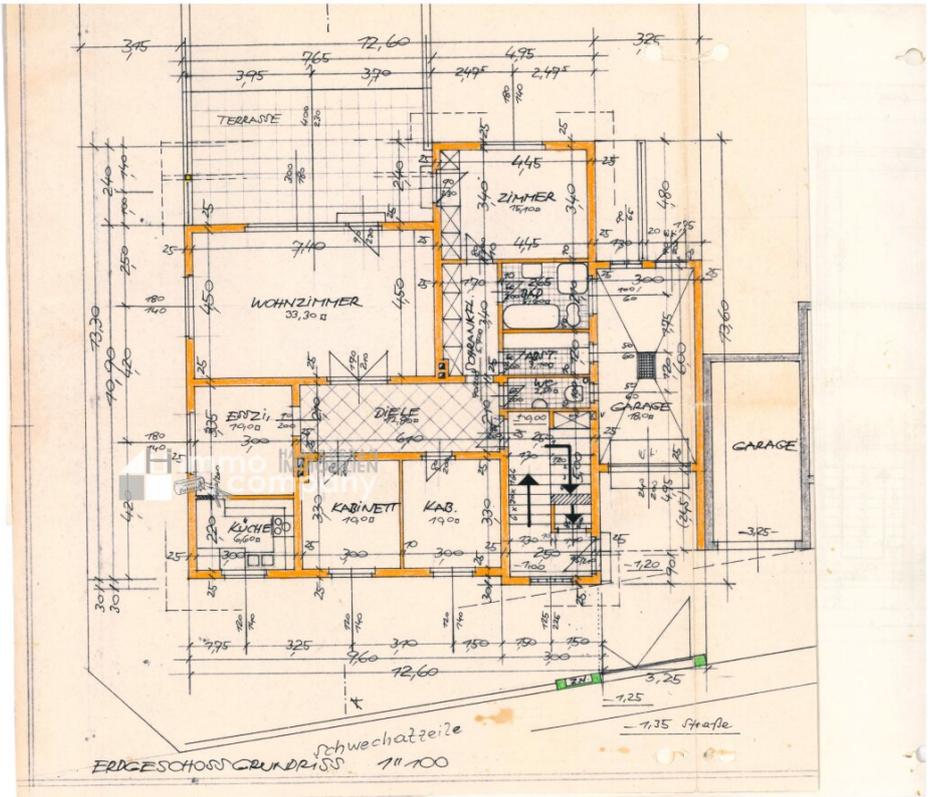
**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

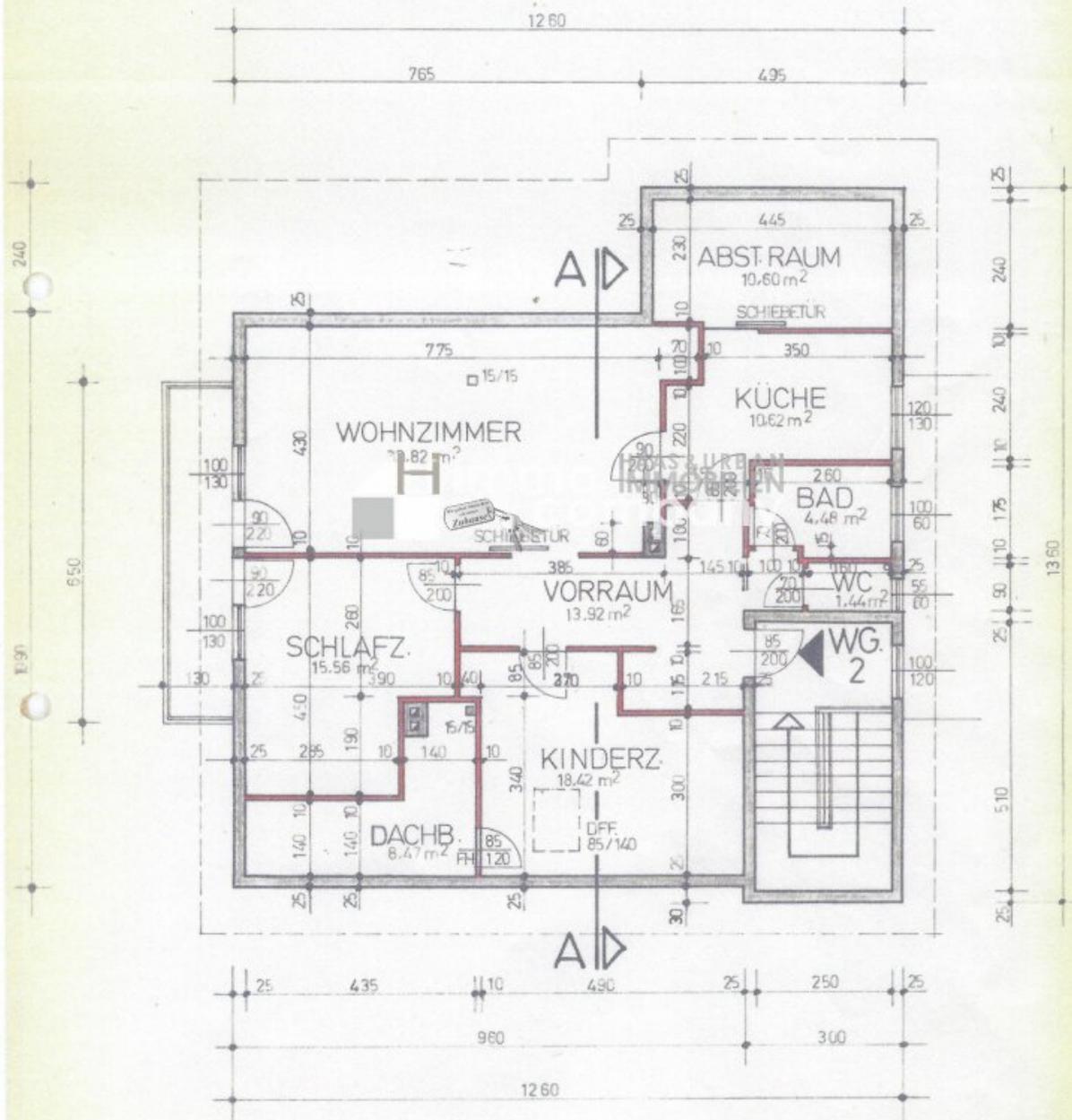
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

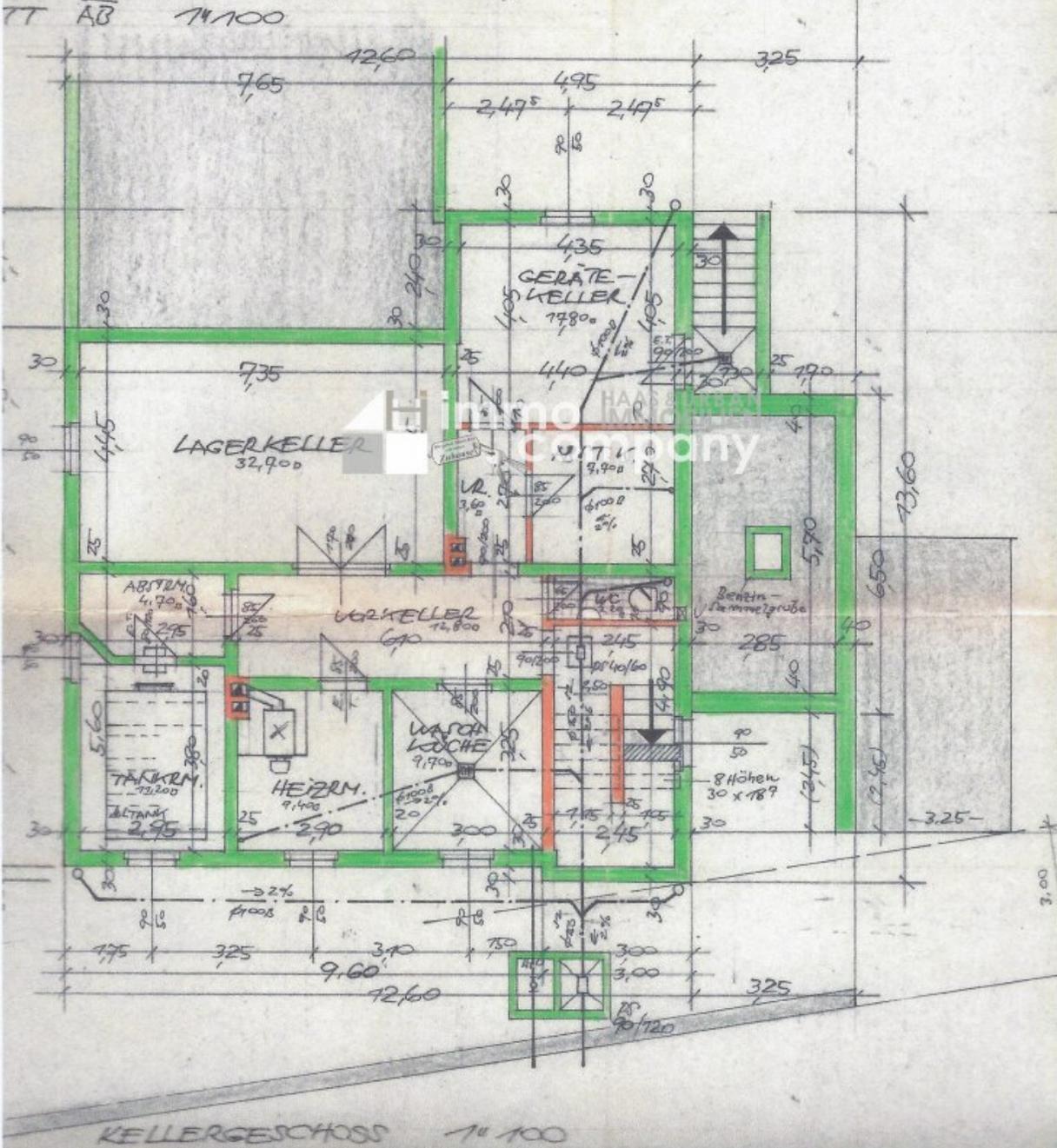
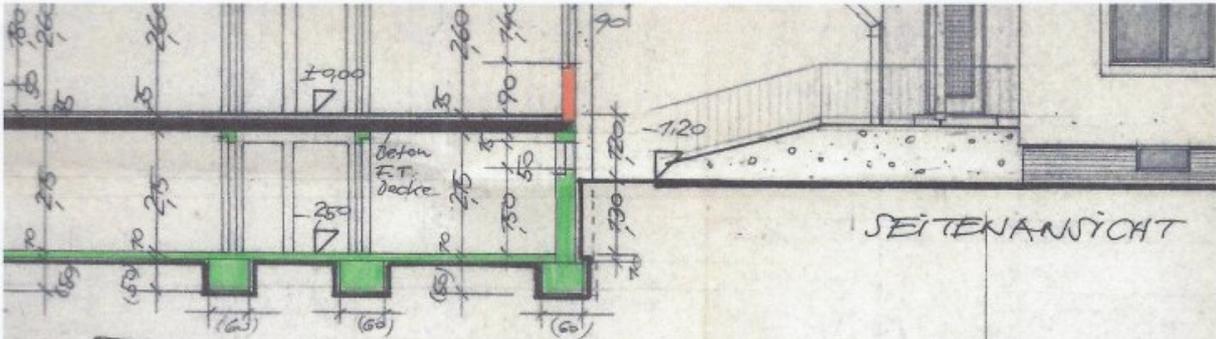


Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



# OBERGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der lebenswerten Stadt Traiskirchen in Niederösterreich! Diese wunderschöne Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus **Gemütlichkeit, Ruhe** und **Top Lage**. Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung und ist ideal für Familien, Paare oder Investoren, die auf der Suche nach einer soliden Immobilie sind.

Mit einer Gesamtfläche von 223m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für Sie und Ihre Liebsten. **2 getrennte Wohneinheiten** einmal mit ca. 114m<sup>2</sup> im EG und einmal ca. 109m<sup>2</sup> im OG, begehbar über ein zentrales Stiegenhaus. Die Fläche bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand und sie haben die Möglichkeit sofort einzuziehen und sich wohl zu fühlen.

Sie genießen Ihren überdachten Pool mitten im Grünen. Anschließend geht es auf die Terrasse zum Grillen und entspannen. An kalten Tagen nützen sie den Wintergarten mit offenem Kamin oder die Sauna im Keller. Darüber hinaus verfügt das Haus über eine Garage, ein Carport und einen überdachten Stellplatz, sodass Sie sich keine Sorgen um das Parken machen müssen.

Das Haus ist mit vielen Annehmlichkeiten ausgestattet, die Sie sich wünschen können. Dazu gehören unter anderem 3 WCs, 2 Bäder mit Fenster, eine Einbauküche, Satelliten-TV und vieles mehr. Sie werden sich keine Gedanken über kalte Wintertage machen müssen, da das Haus mit einer Gas Zentralheizung beheizt wird. Seit 2022 gibt es eine **Photovoltaikanlage** mit 10,6kWp. Warmwasser über eine neue **Luftwärmepumpe**. Zusätzliche Kaminanschlüsse im EG und OG. Kellergeschoß mit vielen Möglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, da eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe liegt und der Autobahnanschluss nur wenige Minuten entfernt ist. Auch für Familien mit Kindern ist diese Immobilie ideal, da sich Kindergärten und Schulen in der Nähe befinden. Auch Supermärkte und eine Bäckerei sind bequem zu Fuß erreichbar, sodass Sie Ihren täglichen Bedarf problemlos decken können.

Die Stadt Traiskirchen bietet eine hohe Lebensqualität und verbindet die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zur pulsierenden Hauptstadt Wien. Hier können Sie die Natur und Ruhe genießen, während Sie gleichzeitig von einer guten Infrastruktur und zahlreichen Freizeitaktivitäten profitieren.

Greifen Sie jetzt zu und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Traiskirchen. Der Kaufpreis von 659.800,00 € ist für diese großzügige Immobilie in dieser Lage unschlagbar. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem traumhaften Haus zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.500m  
Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap