

# **Eleviertes Wohnen in Traiskirchen: Premium-Dachgeschosswohnung mit Zwei Großen Terrassen**



**Objektnummer: 8230/66**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	144,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	652.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jannis Gaffron**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen











# s'Platzerl

Dr. Karl Renner Platz 4, 2514 Traiskirchen

Top 17

28.9.2023

Wohnnutzfläche	80,75 m <sup>2</sup>
Dachraum	17,66 m <sup>2</sup>
Freifläche	45,50 m <sup>2</sup>



**HINWEISE:** DER MASSSTAB IST ZU PRÜFEN!  
 BEI DEN PLANMASSEN HANDELT ES SICH GENERELL UM ROHBAUMMASSE.  
 INNENPUTZSTÄRKEN UND TOLERANZEN SIND UNBEDINGT NOCH ZU BERÜCKSICHTIGEN!  
 NATURMASSE SIND ZU NEHMEN, DA ABWEICHUNGEN VOM PLANMASS HERSTELLUNGSBEDINGT NICHT ZU VERMEIDEN SIND.  
 DIE DARGESTELLTEN FLÄCHEN BZW. DIE WOHNUNGSGRÖSSE KÖNNEN GERINGFÜGIG ABWEICHEN.  
 EINRICHTUNGEN UND BEPFLANZUNGEN SIND BEISPIELHAFT UND SIND NICHT IM LEISTUNGSUMFANG DES BAUTRÄGERS ENTHALTEN.  
 TECHNISCHE ÄNDERUNGEN, INSTALLATIONSSCHÄCHTE UND REVISIONSÖFFNUNGEN BLEIBEN DEM BAUTRÄGER VORBEHALTEN.  
 DRUCK- BZW. SATZFehler SOWIE IRRTüMER UND BAULICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.





# s'Platzerl

Dr. Karl Renner Platz 4, 2514 Traiskirchen

Top 17

28.9.2023

Wohnnutzfläche	80,75 m <sup>2</sup>
Dachraum	17,66 m <sup>2</sup>
Freifläche	45,50 m <sup>2</sup>



**HINWEISE:** DER MASSSTAB IST ZU PRÜFEN!  
 BEI DEN PLANMASSEN HANDELT ES SICH GENERELL UM ROHBAUMMASSE.  
 INNENPUTZSTÄRKEN UND TOLERANZEN SIND UNBEDINGT NOCH ZU BERÜCKSICHTIGEN!  
 NATURMASSE SIND ZU NEHMEN, DA ABWEICHUNGEN VOM PLANMASS HERSTELLUNGSBEDINGT NICHT ZU VERMEIDEN SIND.  
 DIE DARGESTELLTEN FLÄCHEN BZW. DIE WOHNUNGSGRÖSSE KÖNNEN GERINGFÜGIG ABWEICHEN.  
 EINRICHTUNGEN UND BEPFLANZUNGEN SIND BEISPIELHAFT UND SIND NICHT IM LEISTUNGSUMFANG DES BAUTRÄGERS ENTHALTEN.  
 TECHNISCHE ÄNDERUNGEN, INSTALLATIONSSCHÄCHTE UND REVISIONSÖFFNUNGEN BLEIBEN DEM BAUTRÄGER VORBEHALTEN.  
 DRUCK- BZW. SATZFEHLER SOWIE IRRTÜMER UND BAULICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.





# Objektbeschreibung

## Exklusive Neubauwohnungen in Traiskirchen – Ihr neues Zuhause im modernen Stil!

Willkommen im Neubauprojekt s'Platzerl in Traiskirchen! Hier entstehen 17 schlüsselfertige Wohneinheiten im modernsten Stil, die höchsten Wohnkomfort bieten. Traiskirchen überzeugt mit exzellenter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung. Mit der Badner Bahn, S-Bahn und der A2 sind Sie schnell in Wien und Graz. Einkaufsmöglichkeiten wie das Einkaufszentrum Arkadia und Wochenmärkte bieten alles für den täglichen Bedarf. Familien profitieren von einer Vielzahl an Kindergärten, Schulen und der Nähe zu Baden, wo viele Hochschulen zuhause sind. Zahlreiche Sportvereine, Tennisplätze, ein Freibad sowie Wander- und Radwege laden zu Freizeitaktivitäten ein. Eine gute medizinische Versorgung ist durch lokale Ärzte und das nahegelegene Landesklinikum Baden gewährleistet. Das Projekt s'Platzerl besticht durch moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und lichtdurchflutete Räume mit Terrasse oder Balkon. Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause im Herzen von Traiskirchen!

### Highlights:

- Schlüsselfertig
- Außenflächen bei fast jeder Wohnung (Garten/Balkon/Dachterrassen)
- Arzt und Apotheke im Haus
- 36 Tiefgaragenplätze im Haus
- 2-4 Zimmer Wohnungen
- Gute Grundrisse
- Sehr gute Anbindungen
- Barrierefrei
- Lift im Haus

- Kellerabteil

### **Wohnung Top 17:**

Diese exklusive Dachgeschoßwohnung Top 17 im Neubauprojekt s'Platzerl in Traiskirchen bietet luxuriöses Wohnen auf 79,73 m<sup>2</sup>. Wobei zusätzlich ein weiterer Raum mit 18,53 m<sup>2</sup> als Zugang zur Dachterrasse dient und ebenso im ausgebauten Zustand übergeben wird (jedoch nicht als Wohnfläche gewidmet). Beim Betreten dieser beeindruckenden Wohnung im Dachgeschoss gelangen Sie in einen einladenden Vorraum, mit WC der in dem großen offenen Wohn- und Essbereich mündet. Über diesen gelangen Sie in einen Gang von dem man alle drei Schlafzimmer als auch das Bad zentral begehen kann.

Von dem Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf eine gemütliche Dachterrasse mit 15,78 m<sup>2</sup>. Über die Stiegen die sich ebenfalls im Wohn- und Essbereich befinden gelangt man ein Stockwerk höher in den vorher angesprochenen Raum mit schöner Panormaverglasung, über den man wiederrum auf die athemberaubende Dachterrasse mit 30,55 m<sup>2</sup> gelangt. Hier Oben sorgt ein schöner Weitblick für entspannende Stunden mit Familie und Freunden.

### **Tiefgaragenstellplätze:**

Die Kosten für die zusätzlichen Tiefgaragenstellplätze gestalten sich hierbei wie folgt:

Doppelparker (versenkbarer Parklift) pro Stellplatz: 19.000 €

**AKTION 2 für 1 (bei 2 Stellplätzen NUR 9.500 € pro Stück!!!)**

Einzelparker (klassischer Stellplatz) pro Stellplatz: 24.000 €

**AKTION 2 für 1 (bei 2 Stellplätzen NUR 12.000 € pro Stück!!!)**

### **Rechtliches:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden

(Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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