

**Luxuriöses Einfamilienhaus in Bestlage! - toll renoviert,  
hochwertige Ausstattung, großer Garten mit Pool!**



**Objektnummer: 7690/52**

**Eine Immobilie von Knauss Immobilien & Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2512 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	155,36 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	253,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	91,89 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	895.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Knauss**

Knauss Immobilien & Investments  
Feldgasse 15  
2463 Gallbrunn



















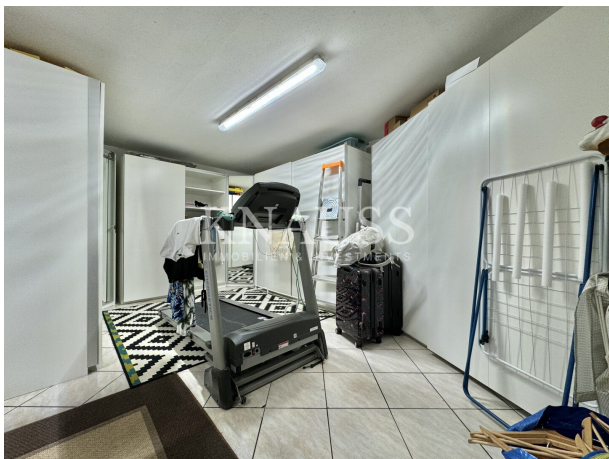




























Warum mit Uns  
arbeiten?

- Professionelle  
Vermarktung
- Rechtssichere  
Abwicklung
- Wir gehen für Sie in  
Vorleistung!

**KNAUSS**  
IMMOBILIEN & INVESTMENTS

Wir verkaufen  
Ihre Immobilie!

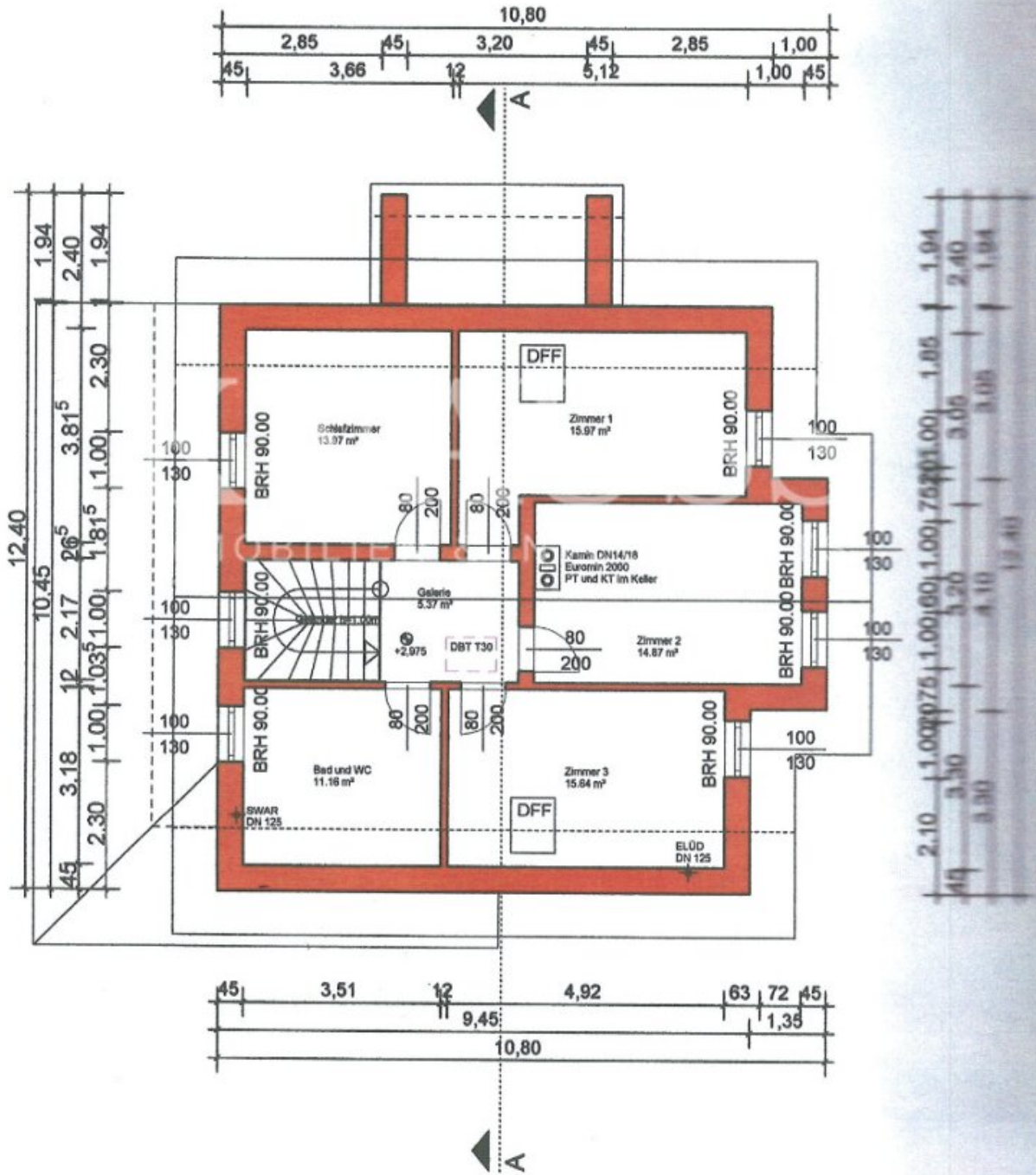
**KNAUSS**  
IMMOBILIEN & INVESTMENTS

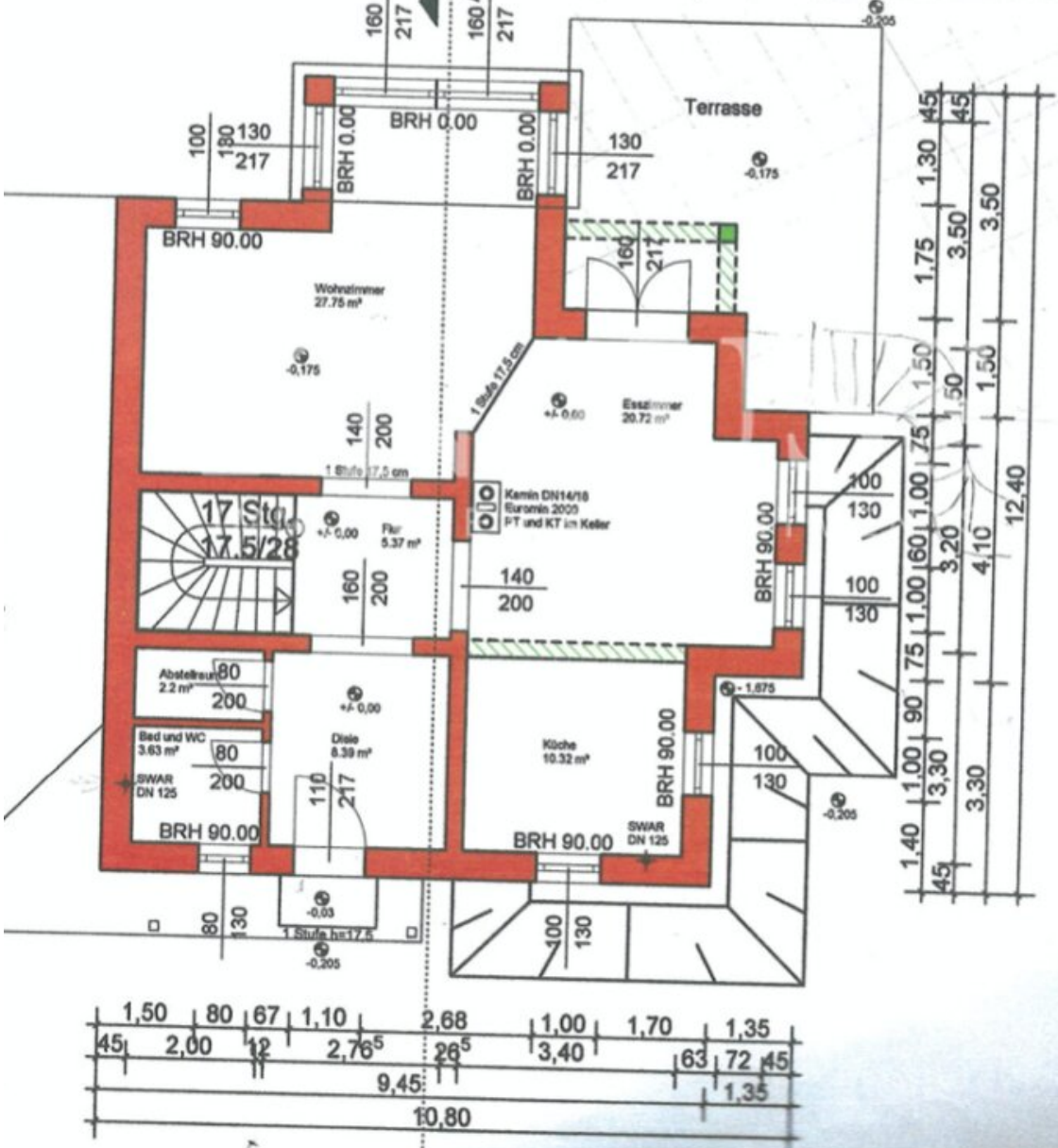
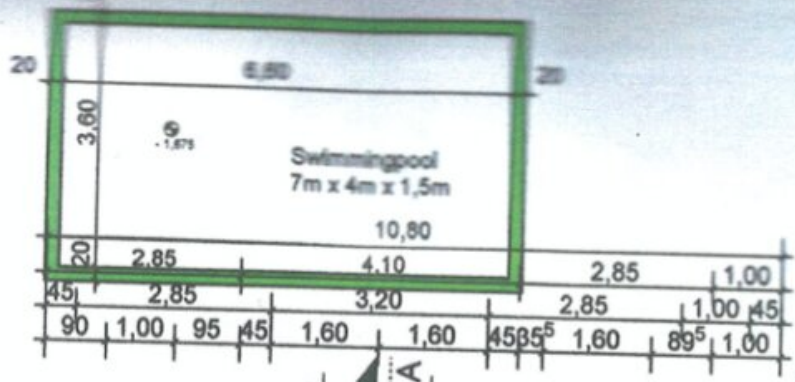
Vereinbaren Sie ein kostenloses Erstgespräch.

T.: 0676 795 9006  
M.: office@knauss-immo.at  
W.: www.knauss-immo.at



# DACHGESCHOSS M= 1:100

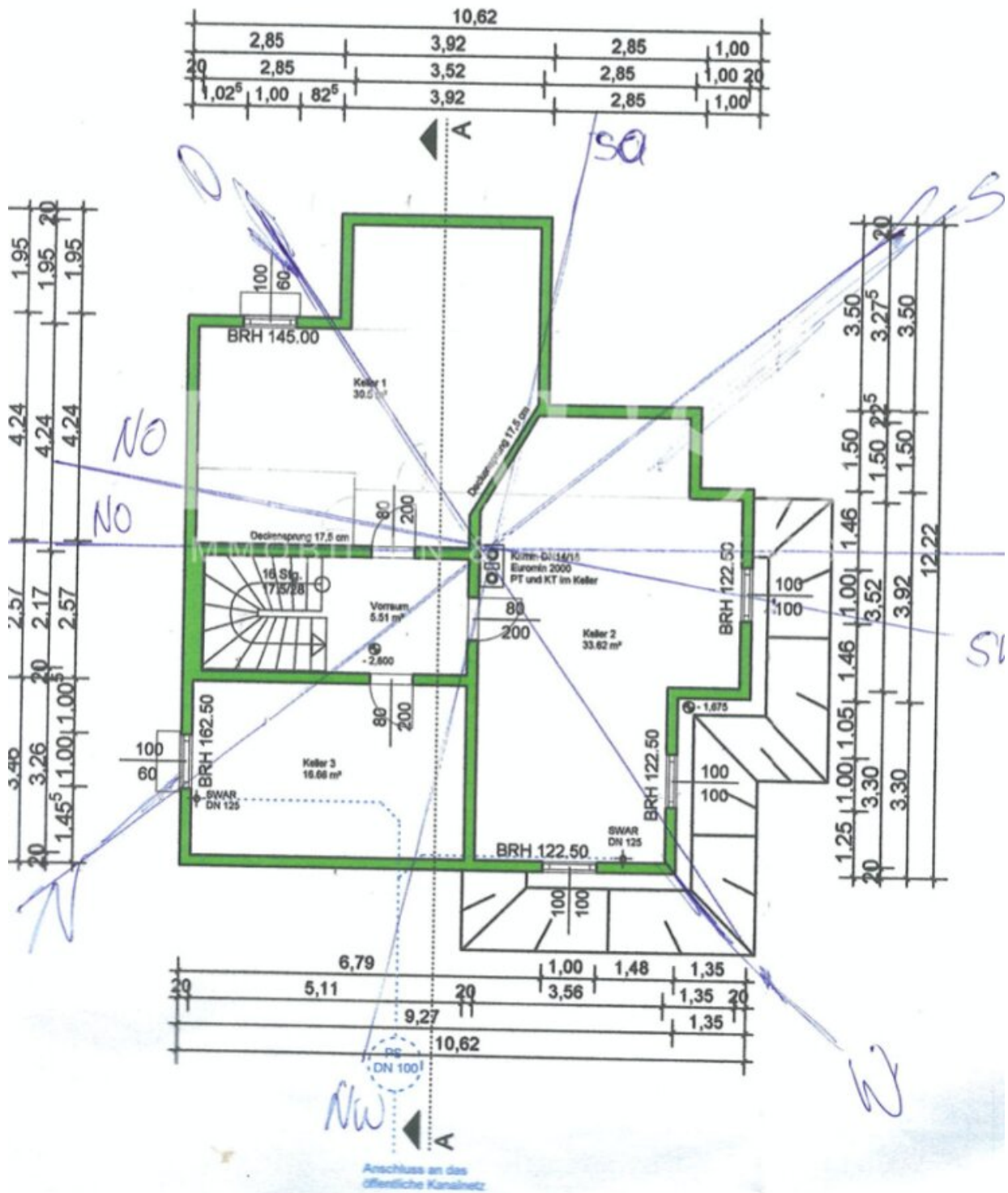




rtstor      Gehört



# KELLERGESCHOSS M= 1:100



## Objektbeschreibung

Sie suchen ein neues Zuhause in einer ruhigen und idyllischen Lage? Dann ist dieses Einfamilienhaus im Bezirk Baden in Niederösterreich genau das Richtige für Sie! Das Haus befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend und ist perfekt für Familien oder Paare geeignet, die ein großzügiges und modernes Zuhause suchen.

### Key-Facts:

- **großes Pool mit Poolroboter**
- **gemauertes Poolhaus**
- **Carport mit 2 E-Ladestationen**
- **Photovoltaik-Anlage am Dach**
- **Automatisierte Bewässerung**
- **Alarmgesichert**
- **Videoüberwachung**
- **verglaster Wintergarten**
- **2 Rasenroboter**
- **separater Kellereingang**
- **4 Stück Internetverstärker für WLAN**
- **Hochwassersicherer Ort**



- **Auf die ersten 500.000€ entfällt die Grunderwerbssteuer und die Eintragungsgebühr!**

Das vollrenovierte Haus bietet auf einer Fläche von 253.05m<sup>2</sup> insgesamt 7 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Die klare und offene Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und lässt viel Tageslicht in die Räume.

Das Highlight dieses Hauses ist der großzügige Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Mit einer Terrasse mit verglastem Wintergarten und einem Swimmingpool können Sie hier die warmen Sommerabende in vollen Zügen genießen. Ein Poolroboter kümmert sich um die Reinigung. Zusätzlich gibt es ein Poolhaus welches ideal für eine Sauna genutzt werden kann. Für Ihre Autos stehen Ihnen 4 Stellplätze zur Verfügung, 2 davon unter einem Carport ausgestattet mit E-Ladestationen.

Das Haus ist alarmgesichert und wird videoüberwacht. Am Dach befindet sich eine Photovoltaik-Anlage welche das Gebäude mit Strom versorgt. Der Garten verfügt über eine automatisierte Bewässerung und zwei Rasenroboter, so dass Sie sich nicht um die Pflege kümmern müssen. Durch den separaten Kellereingang, kann der voll ausgebaute Keller auch für eine weitere Wohnmöglichkeit genutzt werden. 4 WLAN Verstärker welche eingebaut wurden sorgen für exzellentes Internet im ganzen Haus.

Das Haus verfügt über alle Annehmlichkeiten, die man sich wünschen kann. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in jedem Raum und die Wohnküche mit offener Küche bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende mit der Familie oder Freunden. Die drei Badezimmer, jeweils ausgestattet mit WC, Badewanne und Dusche, bieten genügend Platz und Komfort für die ganze Familie.

Die Lage des Hauses ist perfekt für alle, die gerne in einer ruhigen Umgebung leben, aber dennoch eine gute Verkehrsanbindung schätzen. Eine Busverbindung ist fußläufig erreichbar und bringt Sie schnell in die umliegenden Orte oder in die Stadt. Auch Supermärkte und eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine bequeme Versorgung im Alltag.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem traumhaften Einfamilienhaus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein modernes und luxuriöses Wohnen in einer grünen Umgebung. Nutzen Sie die Chance und erfüllen Sie sich den Traum von Ihrem eigenen Haus in Traiskirchen!



Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <2.000m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <1.500m  
Post <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap