

Traumhaftes Zuhause in Traismauer, NÖ - Modernes Wohnen in Bestlage!



Objektnummer: 21860

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Amselgasse |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3133 Traismauer |
| Baujahr: | 2020 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 61,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | A 21,63 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,81 |
| Kaufpreis: | 215.400,00 € |
| Betriebskosten: | 176,50 € |
| Heizkosten: | 31,99 € |
| USt.: | 24,05 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 702

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**Projekt 3133 TRAISMAUER
AMSELGASSE 11**

1. Stock, TÜR 12

Wohnnutzfläche 61,00 m²

Balkon 7,00 m²

ALLES FÜR DAS
ALLTÄGLICHE LEBEN
FINDEN SIE IM
RADIUS 800!

| | |
|-------------------------|-------|
| A Sportplatz Traismauer | 300 m |
| B Restaurants | 350 m |
| C Bars | 350 m |
| D Bank | 500 m |
| E Post | 600 m |
| F Museum | 600 m |
| G Busstation | 650 m |
| H Lebensmittelgeschäfte | 700 m |
| I Bahnhof Traismauer | 800 m |
| J diverse Radwege | 800 m |

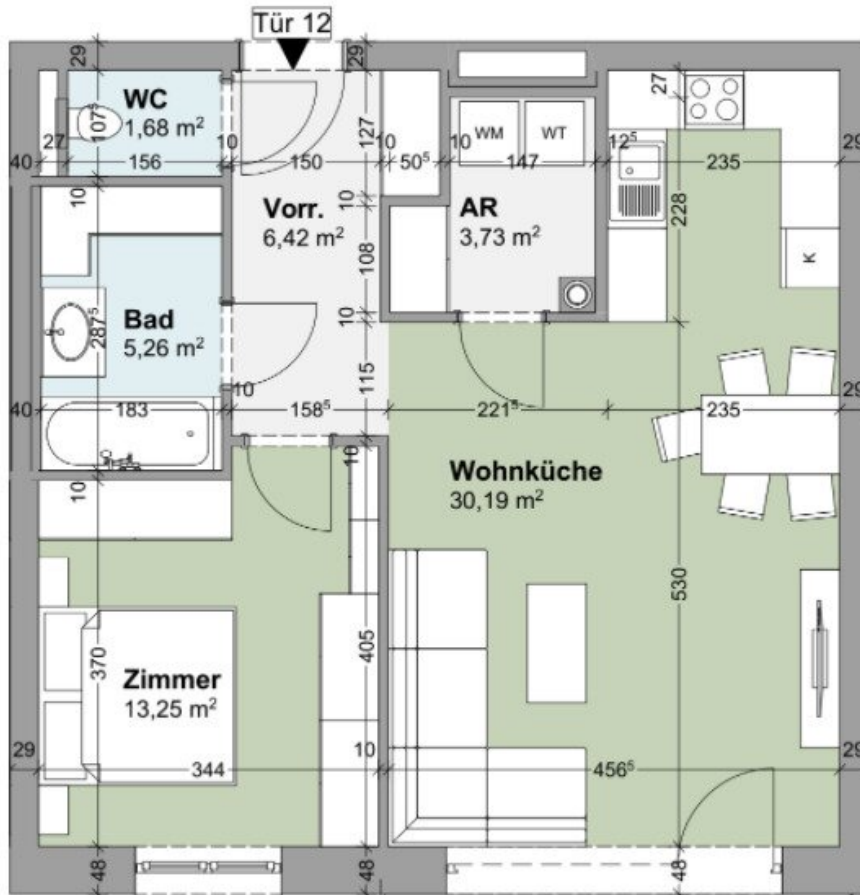


Planänderung vorbehalten.
Möblerungsvorschlag nicht gegenstand
der Kaufvereinbarung.
Entfernungen und Flächenangaben können
variieren.

Maßstab: 1:50



Planstand: 13.06.2019



Objektbeschreibung

Zum Wohngebäude

Das Wohngebäude besticht durch **beste Lage innerhalb des Ortes**, seine **moderne Bauausführung** und ein **hochwertiges Erscheinungsbild**. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß und zwei Obergeschoße mit **22 Wohnungen**. Alle Wohnungen verfügen über **Balkone** oder **Terrassen**, alle Erdgeschoss-Wohnungen haben einen **Garten**. Zur Wohnanlage gehört auch ein eigener **Kinderspielplatz**. **KFZ Stellplätze** sind vorhanden.

Lage

Traismauer liegt im unteren **Traisental** in Niederösterreich, 28,14% sind bewaldet. Traismauer befindet sich an der **Kremser Schnellstraße** (S33) (Teil des Wiener Autobahnringes „Regionenring“) mit den Abfahrten „Traismauer Nord“ und „Traismauer Süd“ sowie seit 2010 mit der Donaubrücke St. Georg und dem Autobahnknoten Traismauer (B 43). Schienenseitig ist die Stadt durch die **Tullnerfelder Bahn** erschlossen und bietet damit gute Verkehrsanbindung Richtung Tulln, Wien und natürlich St. Pölten.

Das Gebäude selbst befindet sich in **ruhiger Wohnlagen** im Nordosten von Traismauer. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den **täglichen Bedarf** benötigen. **Ärzte** und **Apotheken** sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für **Familien** ist diese Lage ideal, denn sowohl eine Schule als auch ein **Kindergarten** befinden sich in der Nähe. Ihre Einkäufe können Sie bequem in einem **Supermarkt** und einer **Bäckerei** erledigen, die ebenfalls **nur wenige Gehminuten** entfernt sind.

Zur Wohnung

Die schicke **2-Zimmerwohnung** im 1. Obergeschoss betritt man durch den **gepflegten Eingangsbereich**, welcher **ausreichend Platz** für eine Garderobe sowie den **zentralen Zugang** zu **allen Räumlichkeiten** der Wohnung bietet. Unmittelbar rechts vom Eingangsbereich befindet sich das Badezimmer mit Duschbadewanne und ein **separates WC**. Beide Nassräume sind **durchgehend mit modernen Fliesen ausgestattet**. Ein **Abstellraum** schafft Stauraum für nützliche Alltagsgegenstände. Das **Schlafzimmer** bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Der Wohn- Essbereich ist mit einer **Einbauküche** sowie modernen **Gerätschaften** ausgestattet. Die **großen Fenster** sorgen für **viel Licht im Wohnraum**, der helle **Parkett** lässt den Raum **offen und freundlich** wirken. Der sonnige, **idyllische Balkon** gewährt Ruhe und Erholung für Ihren Feierabend oder Ihr sonntägliches Frühstück im Freien.

Die Wohnung hat eine **Wohnfläche von ca. 61m²**, und zusätzlich einen **ca. 7m² großen Balkon**.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- großes Schlafzimmer
- Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum

Die Parkplätze kosten 6.800 € pro Stück und es muss mindestens einer dazu gekauft werden.

Übergabe

Die Übergabe kann ab 01.02.2025.

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.250m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap