

**Modernes Reihenhaus in Ruhelage in hochwertiger
Verarbeitung - 30 Minuten zum Wiener Stadtzentrum**



Objektnummer: 7464/206

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Traiskirchen
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,07 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	18,72 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	425.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Michael Böhm

Estoria Real Estate GmbH
Erzherzog-Karl-Straße 68/11
1220 Wien

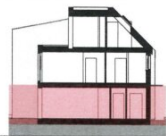
H +43 676 612 56 87

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









Richard Felsingerstrasse 49a,
2512 Oeynhausien
Verkaufsplan Alle Einheiten

Haus 1

WNF	100,00 m ²
*Nebenraum	6,99 m ²
Freifläche	106,99 m ²
Garten	22,82 m ²
	17,80 m ²

Haus 2

WNF	102,10 m ²
*Nebenraum	7,44 m ²
Freifläche	109,54 m ²
Garten	23,31 m ²
	17,79 m ²

Haus 3

WNF	102,07 m ²
*Nebenraum	7,43 m ²
Freifläche	109,50 m ²
Garten	23,31 m ²
	18,72 m ²

Haus 4

WNF	102,09 m ²
*Nebenraum	7,43 m ²
Freifläche	109,52 m ²
Garten	23,31 m ²
	19,59 m ²

Haus 5

WNF	109,81 m ²
*Nebenraum	2,63 m ²
Freifläche	112,44 m ²
Garten	31,25 m ²
	121,19 m ²

Haus 6

WNF	100,03 m ²
*Nebenraum	6,97 m ²
Freifläche	107,00 m ²
Garten	22,07 m ²
	50,13 m ²

Haus 7

WNF	107,28 m ²
*Nebenraum	7,88 m ²
Freifläche	115,16 m ²
Garten	27,27 m ²
	95,45 m ²

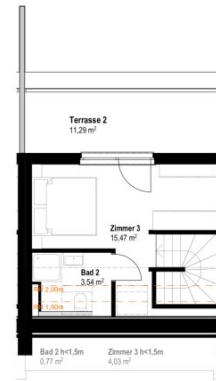
*Nebenräume - NFL RH unter 1,50m



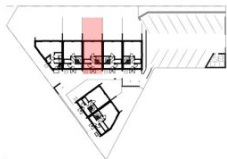
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Haus 3

WNF	102,07 m ²
*Nebenraum	7,43 m ²
Freifläche	109,50 m ²
Garten	18,72 m ²

*Nebenräume - NFL RH unter 1,50m



Richard Felsingerstrasse 49a,
2512 Oeynhausen
Verkaufsplan Haus 3

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein neu errichtetes Projekt mit 5 Reihenhäusern und einem Doppelhaus in Oeynhausen in absoluter Ruhelage.

Hier können Sie das ländliche Ambiente genießen und gleichzeitig, durch die verkehrsgünstige Lage, das Wiener Stadtzentrum innerhalb von 30 Minuten mit dem Auto erreichen. Eine gute Versorgung mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Geschäften des täglichen Bedarfs befinden sich im Ortskern, nur wenige Minuten entfernt.

Die 7 Einheiten umfassen eine Größe von 100-110 m² und verfügen über 4 große Zimmer auf 3 Etagen aufgeteilt. Die Einheit Top 3 hat eine Gesamtfläche von ca 109 m² plus Freiflächen und Garten.

Alle Häuser werden qualitativ hochwertig ausgestattet. **Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, dreifach verglaste Kunststoff-Aluminium Fenster** und hochwertige Bausubstanz sind Standard.

Im süd-westlich gelegenen Garten genießen Sie die Sonne von früh bis spät.

Die Häuser sind umweltschonend und klimafreundlich durch den Einbau einer Luft-Wärmepumpe zur Heizung und Warmwasseraufbereitung in Kombination mit einer Fußbodenheizung auf allen Ebenen.

Die Kombination von **elektrisch betriebenen außen-Jalousien** und einer passiven **Fußbodenkühlung** sorgt auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima.

Ausbaustufe: Belagsfertig

Fertigstellung: Q4 / 2024

Schlüsselfertige Variante: Gegen einen Aufpreis bieten wir eine schlüsselfertige Endvariante mit individueller Ausstattung an.

Highlights

- Leistbares Eigenheim für Jungfamilien mit ausgezeichnetem Preis-Leistungs-Verhältnis
- Qualitätsbauträger aus Österreich mit zahlreichen abgeschlossenen Referenzen
- Absolute Grünruhelage in idyllischer Umgebung - 30 Minuten nach Wien
- Ziegel-Massiv Bauweise: Wienerberger Porotherm Ziegel mit EPS-Wärmeschutzfassade für hochwertig gedämmte Außenwände
- Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Fach Isolierverglasung - Produkte der Firma Schüco
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wasserspeicher mit Möglichkeit zur Fußbodenkühlung im Sommer und Fußbodenheizung im Winter
- 2 zugeordnete Stellplätze pro Haus sind im Preis inkludiert - davon einer mit E-Ladestation Vorbereitung

Lage:

Der Ort liegt an der Wiener Neustädter Straße B 17, die in Nord-Süd-Richtung den Ort durchquert, während die B 210 den Ort in Ost-West-Richtung teilt. Nachbarorte sind: Traiskirchen, Oberwaltersdorf, Teesdorf und Tribuswinkel.

Anbindung:

Die Busstation der Linie 320 ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Der Bahnhof Baden ist ca. 10 Minuten mit dem Auto entfernt.

Das Zentrum von Wien erreicht man mit dem Auto in ca. 30 Minuten.

Infrastruktur

Gesundheit

Arzt <2000m

Apotheke <2000m

Klinik <2000m, Krankenhaus <4000m

Kinder

Kindergarten <2000m

Schule <2000m

Höhere Schule <10000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1000m

Einkaufszentrum <4500m

Verkehr

Bahnhof <2500m

Autobahnanschluss <1500m

Flughafen <4000m

Freizeit:

Einige Golfclubs & Reitstelle in unmittelbarer Umgebung

Fitnessstudio < 1500m

Sonstige

Bank <2000m

Polizei <1500m

Post <3500m

Für Detailinformationen zu den anderen Einheiten, sowie allgemeine Fragen und Interesse einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne jederzeit zu Verfügung.

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Die Abbildungen sind Symbolbilder und können vom Endprodukt abweichen. Die finale Gestaltung des Hauses ist den aktuellen Grundrissplänen zu entnehmen.

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

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 <1.500m
Straßenbahn <4.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap