

## **3-Zimmerwohnung mit großer Loggia | Perfekt geeignet als Starterwohnung**



**Objektnummer: 8230/79**

**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>	1977
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	90,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,60
<b>Kaufpreis:</b>	203.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,93 €
<b>Heizkosten:</b>	152,88 €
<b>USt.:</b>	46,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jannis Gaffron**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18





 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

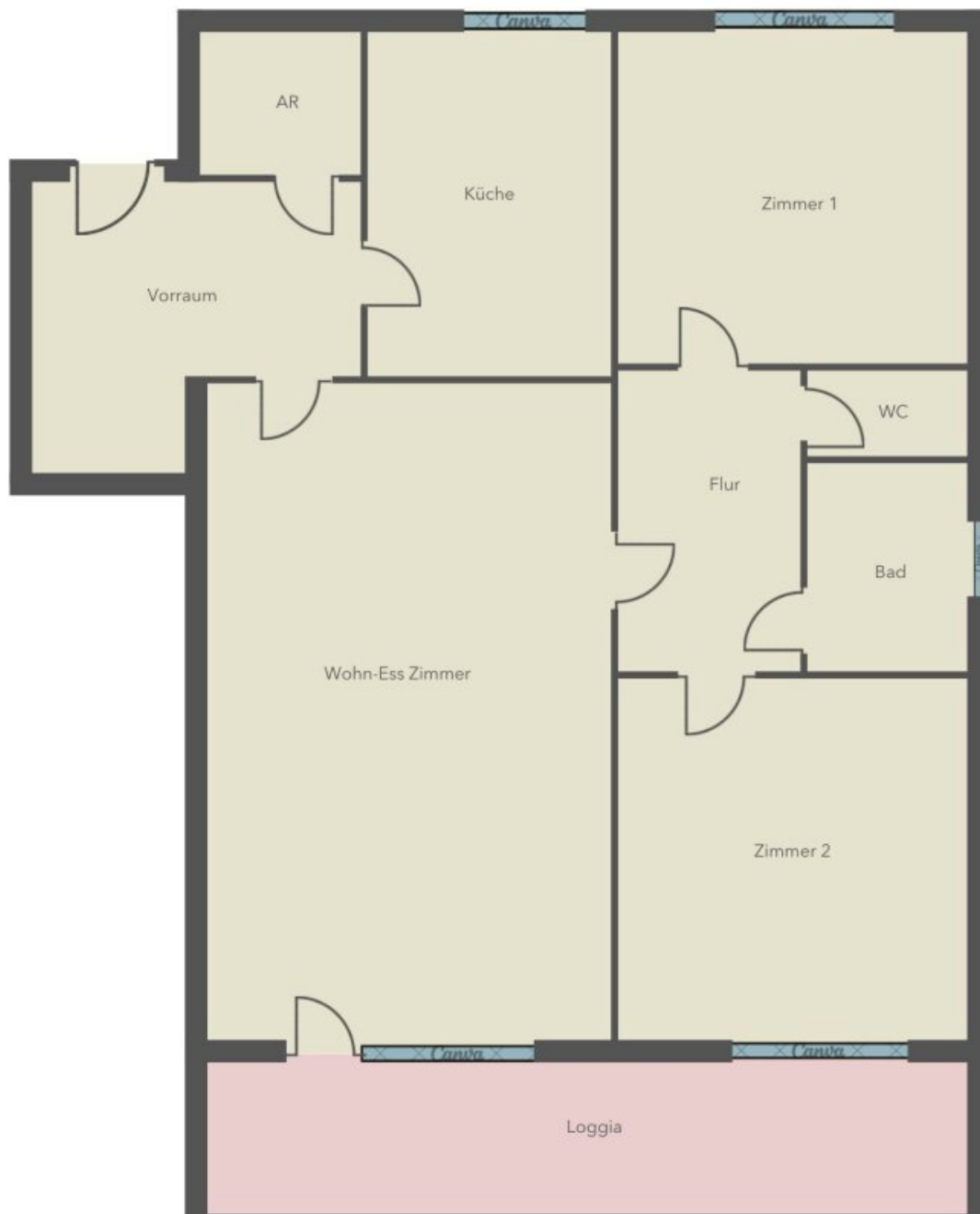


 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH









## Grundrissplan



# Objektbeschreibung

## 1. Beschreibung:

Diese charmante Wohnung, erbaut in den 1970er Jahren, befindet sich in einer großzügigen Wohnanlage und bietet viel Potenzial für die Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Der großzügige Wohn-Essbereich lädt zu gemütlichen Stunden ein, während zwei separate Zimmer zusätzlichen Platz für ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer oder ein Home-Office bieten. Die Loggia ist verglast und bietet somit auch im Winter einen angenehmen Rückzugsort. Die Wohnung eignet sich hervorragend für Paare mit einem Kind, die eine ruhige und dennoch zentrale Lage schätzen.

## 2. Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem gut erhaltenen, aber älteren Zustand. Die Fenster wurden vor etwa 15 Jahren erneuert, was die Energieeffizienz verbessert. Allerdings bedarf die Küche einer Erneuerung, um den modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Für handwerklich geschickte Käufer bietet sich hier die Gelegenheit, durch eigene Renovierungsarbeiten ein wahres Schmuckstück zu schaffen. Die Wohnung wird nach Bedarf leer übergeben oder kann inklusive der vorhandenen Möbel übernommen werden.

## 3. Lage:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Gegend, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Die ruhige und verglaste Loggia sorgt dafür, dass man in einer entspannten Atmosphäre wohnen kann, ohne auf die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Ein Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung, was in dieser zentralen Lage ein großer Vorteil ist.

Dieses Objekt bietet ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis und ist eine gute Möglichkeit für alle, die bereit sind, mit etwas Eigenarbeit ihr Zuhause zu schaffen.

## RECHTLICHES:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gemäß § 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 gemäß § 11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gemäß Maklergesetz 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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap