

## **Traiskirchen - Erstbezug Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern / Balkon / Terrasse und 2 Stellplätzen**



**Objektnummer: 7939/2300160805**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	111,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,51
<b>Kaufpreis:</b>	519.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verkäuferin übernimmt die Käuferprovision. Ist auch so mit anderen Maklern vereinbart

## Ihr Ansprechpartner



**Monika Renner**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410081





Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN  
company**  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Zum **VERKAUF** steht diese **DOPPELHAUSHÄLFTE mit 4-Zimmern**. Diese befindet sich in einem neu errichteten Wohnhauses in der begehrten Gemeinde **Traiskirchen**. Traiskirchen ist eine ca. 20 km südlich von Wien gelegene Stadtgemeinde im Bezirk Baden.

Mit einer Fläche von **ca. 111,59 m<sup>2</sup>** bietet diese Doppelhaushälfte ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien und ist wie folgt aufgeteilt:

### Erdgeschoss

- Vorraum / Garderobe
- Gäste-Toilette
- Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche
- Flur
- Abstellraum unter der Stiege

### Obergeschoss

- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- 2 Zimmer
- Flur / Gang
- Terrasse ist von beiden Zimmern begehbar

### Dachgeschoss:

- Zimmer
- Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken, Toilette
- Flur / Gang
- Abstellraum

- Nebenraum

- Balkon

Weiters sind **2 Stellplätze** im Kaufpreis inkludiert.

**EXTRAS** - Was bietet die Liegenschaft noch:

Fenster 3 Scheiben Isolierungsverglasung, Sonnenschutz außenliegend (Raffstore),  
Wohnungseingangstür Sicherheit / Brandschutztür, Parkettboden Eiche Natur geölt,  
Holzterrassenbelach Lärchenholz, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Kinderspielplatz uvm

## **INFRASTRUKTUR**

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die eine gute Verkehrsanbindung schätzen. Der Bus und der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Anreise in umliegende Städte. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ob Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei oder Einkaufszentrum – alles ist in wenigen Minuten erreichbar.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap