

**ECKREIHENHAUS IN FAMILIENFREUNDLICHER LAGE MIT  
BESTER ANBINDUNG & FREIZEITANGEBOTEN I  
BELAGSFERTIG I PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 1896**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	173,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	67,53 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	59,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	469.058,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,70 €
<b>USt.:</b>	13,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner





















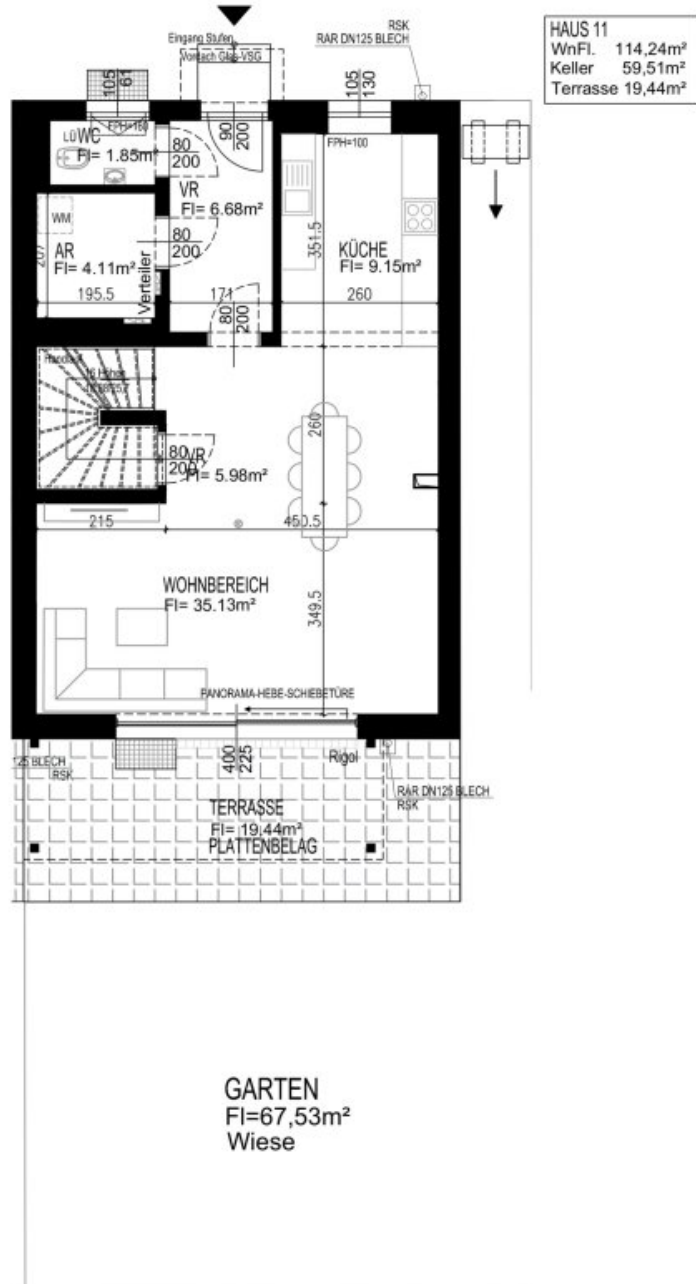


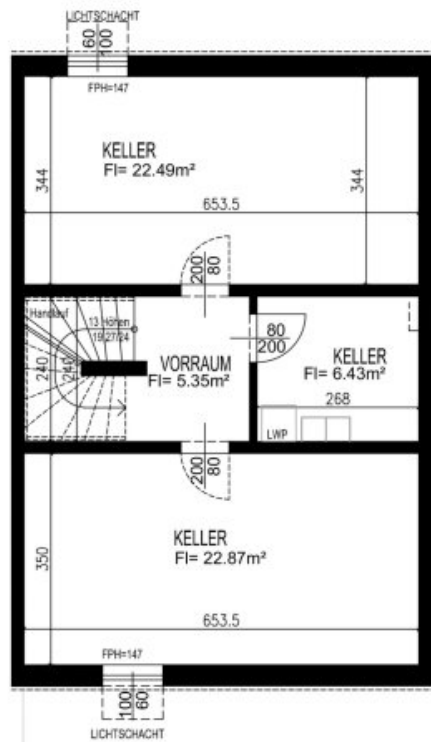
2514, Mühlbachgasse 18 Projekte GmbH  
A-1010 WIEN, HEGELGASSE 8/14

# Haus 11 | Wohnhausanlage Mühlbachgasse 18, 2514 Traiskirchen



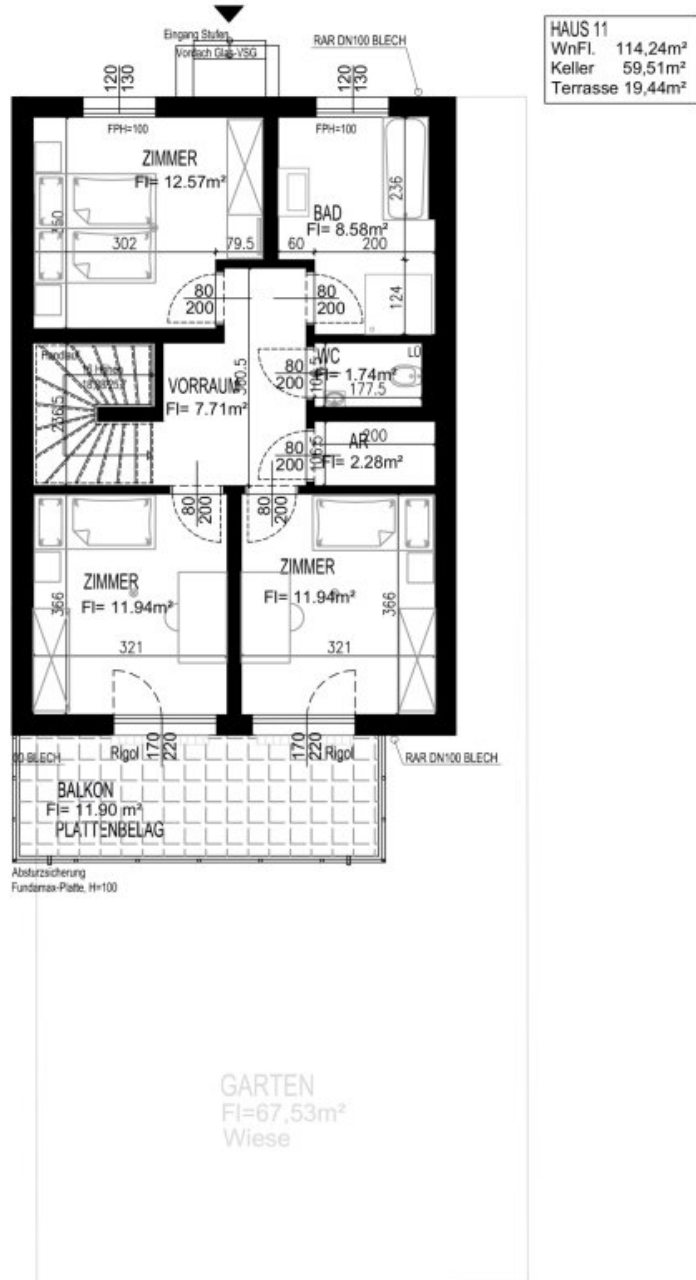






HAUS 11
WnFl. 114,24m <sup>2</sup>
Keller 59,51m <sup>2</sup>
Terrasse 19,44m <sup>2</sup>

GARTEN  
Fl=67,53m<sup>2</sup>  
Wiese



## 2 Stellplätze Haus 11







## Objektbeschreibung

**Eckreihenhaus \* Haus 11 \* belagsfertig \* 2 Autoabstellplätze \* Provisionsfrei \***

Die **Wohninsel Traiskirchen** bietet eine attraktive Option für Familien, die eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur suchen. Die 20 Niedrigenergiehäuser, die zum Verkauf stehen, sind besonders energieeffizient und umweltfreundlich gestaltet. Jedes Haus verfügt über einen geräumigen Keller, der zusätzlichen Stauraum oder Hobbyfläche bietet.

Die moderne Architektur der Wohninsel schafft eine ansprechende Wohnatmosphäre. Da sich die Häuser am Ende einer Privatstraße befinden, entsteht eine familiäre Gemeinschaft. Dies hebt das Projekt positiv von anonymen Großanlagen ab und stärkt das Gemeinschaftsgefühl unter den Eigentümern.

Die Häuser werden **belagsfertig** übergeben, was Käufern die Möglichkeit bietet, den Innenausbau nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Bei Wunsch ist auch eine schlüsselfertige Übergabe möglich, dies kann nach Absprache und gegen Aufpreis rasch und unkompliziert mit unseren Partnerfirmen realisiert werden.

### Fazit

Ein sofort verfügbares Einfamilienhaus, das sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Infrastruktur bietet – ideal für Familien, die naturnah und dennoch stadtnah leben möchten.

Details zur Immobilien auf einen Blick:

- **Wohnfläche: 114,24m<sup>2</sup>**
- **Keller: 59,51m<sup>2</sup>**
- **Terrasse: 19,44m<sup>2</sup>**
- **Garten 67,53m<sup>2</sup>**
- **4 Zimmer**

- **Glasfaseranbindung im EG & OG mit W-LAN (Home-Way System)**
- **Sonnenschutz elektrisch bedienbar**
- **Fußbodenheizung und Warmwasser mittels Luftwärmepumpe**
- **Dreifachverglasung bei Fenster & Türen**
- **2 Stellplätze im Kaufpreis inkludiert**
- **Hausverwaltung am Areal**
- **Niedrige Betriebskosten**
- **Niedrigenergiehaus**
- **Sofort verfügbar**

[Genießen Sie unseren Videorundgang inkl. Drohnenaufnahmen](#)

**Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:**

**EG:** Vorraum (6,68m<sup>2</sup>), WC (1,85m<sup>2</sup>), Abstellraum (4,11m<sup>2</sup>), Küche (9,15m<sup>2</sup>), Flur (5,98m<sup>2</sup>), Wohnbereich (35,13m<sup>2</sup>);

**OG:** Zimmer (12,57m<sup>2</sup>), Bad (8,58m<sup>2</sup>), Vorraum (7,71m<sup>2</sup>), WC (1,74m<sup>2</sup>), Abstellraum (2,28m<sup>2</sup>), Zimmer (11,94m<sup>2</sup>), Zimmer (11,94m<sup>2</sup>);

**KELLER:** 59,51m<sup>2</sup>

\*\*\*Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin\*\*\*

## **IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?**

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. **Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!**

**Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap