

# **MEHR-FÜR-DIE-FAMILIE-HAUS | Ein Mehrfamilienhaus mit unglaublich viel Platz!**



**Objektnummer: 6205/126**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3160 Traisen
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Teil_voll saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	410,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Garten:</b>	1.500,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 270,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,28
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.339,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

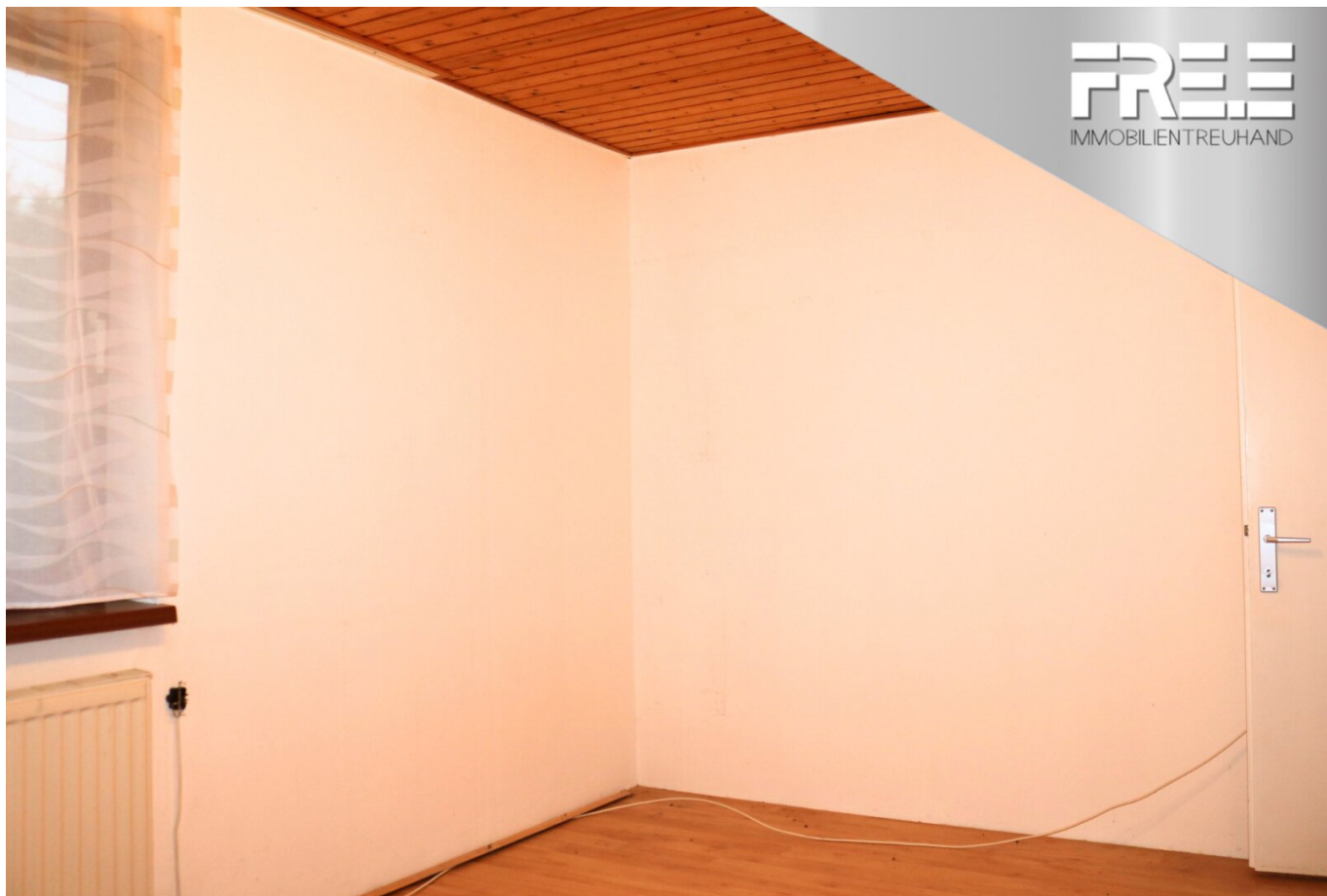
## Ihr Ansprechpartner



**Eric Freiberger**



**FREE**  
IMMOBILIENREHAND



**FREE**  
IMMOBILIENREHAND



**FREE**  
IMMOBILIENREHAND













## Objektbeschreibung

**Sie suchen ein Haus für sich und Ihre Familie? - Dann ist dieses Haus in Traisen mit riesengroßem Garten und viel Freiraum eine ausgezeichnete Wahl!**

**Das Haus besticht durch seine Größe und die zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten, darunter:**

- Wohnen und Arbeiten in einem Haus...
  - optimal für ein Geschäft oder Büro im EG
  - auch interessant, eine Arztpraxis oder ein Ärztezentrum im Haus zu errichten
  
- Aufteilung in mehrere Wohnungen - mit dem optionalen Dachbodenausbau kann hier einiges geschehen
  
- oder einfach für die große Familie

Zudem ist bereits 2023 eine Sanierung des ca. 140 m<sup>2</sup> großen Erdgeschosses umgesetzt worden, so wird dieses nun mit Fußbodenheizung beheizt und verfügt über ein komplett neues Bad, inklusive ebenerdiger, barrierefreier Dusche, 3 großzügiger Schlafzimmer, ein helles Wohn-/ Esszimmer, eine separate Wohnküche, einen Abstellraum und den Haustechnikraum.

Von hier aus gelangt man in den traumhaften, riesengroßen Garten inklusive Pool.

Das Obergeschoss ist nochmals ca. 140 m<sup>2</sup> groß und bietet auf einem Geschoss ebenfalls 3

separate Schlafräume, ein Esszimmer, ein gemütliches Wohnzimmer, eine abgetrennte Küche, ein etwas älteres Badezimmer mit Wanne und Dusche, ein WC, einen Abstellraum und 2 Balkone, sowie eine großzügige Dachterrasse, die besonders im Sommer zum Verweilen einlädt.

Wem ca. 280 m<sup>2</sup> noch nicht genug sind, dem stehen weitere Möglichkeiten offen, beispielsweise der Ausbau des Dachgeschosses mit weiteren ca. 130 m<sup>2</sup> oder aber die Parifizierung des Gartens und das Herstellen eines weiteren Gebäudes. An Platz soll es hier keinesfalls mangeln!

Auch für Fahrzeuge ist genügend Stellfläche vorhanden. Das Grundstück verfügt über eine Doppelgarage, sowie freie Stellplätze auf Eigengut. Noch mehr Platz findet sich auf der Straße, wo weitere KFZ abgestellt werden können.

Eingefriedet ist das Objekt teilweise mit hoher, dichter, grüner Hecke oder mit Zäunen.

**Übrigens: Auch eine teilweise Vermietung der Liegenschaft könnte spannend sein, um das Haus problemlos zu erhalten.**

Sie möchten die Chance nutzen und dieses Objekt gerne "live" sehen? - Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und erleben Sie das volle Potenzial der Immobilie.

*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!*

**Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?**

**- Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter [info@free-immobilien.at](mailto:info@free-immobilien.at) und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches**

## **Erstgespräch.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap