

**Traumhafte ca. 109m<sup>2</sup> Wohnung in Top Lage mit Balkon  
und Garage - Jetzt zugreifen für nur € 263.920,-- !**



Außenansicht

**Objektnummer: 7939/2300160963**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	263.920,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>USt.:</b>	14,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Walter Kuchler**

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







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,-

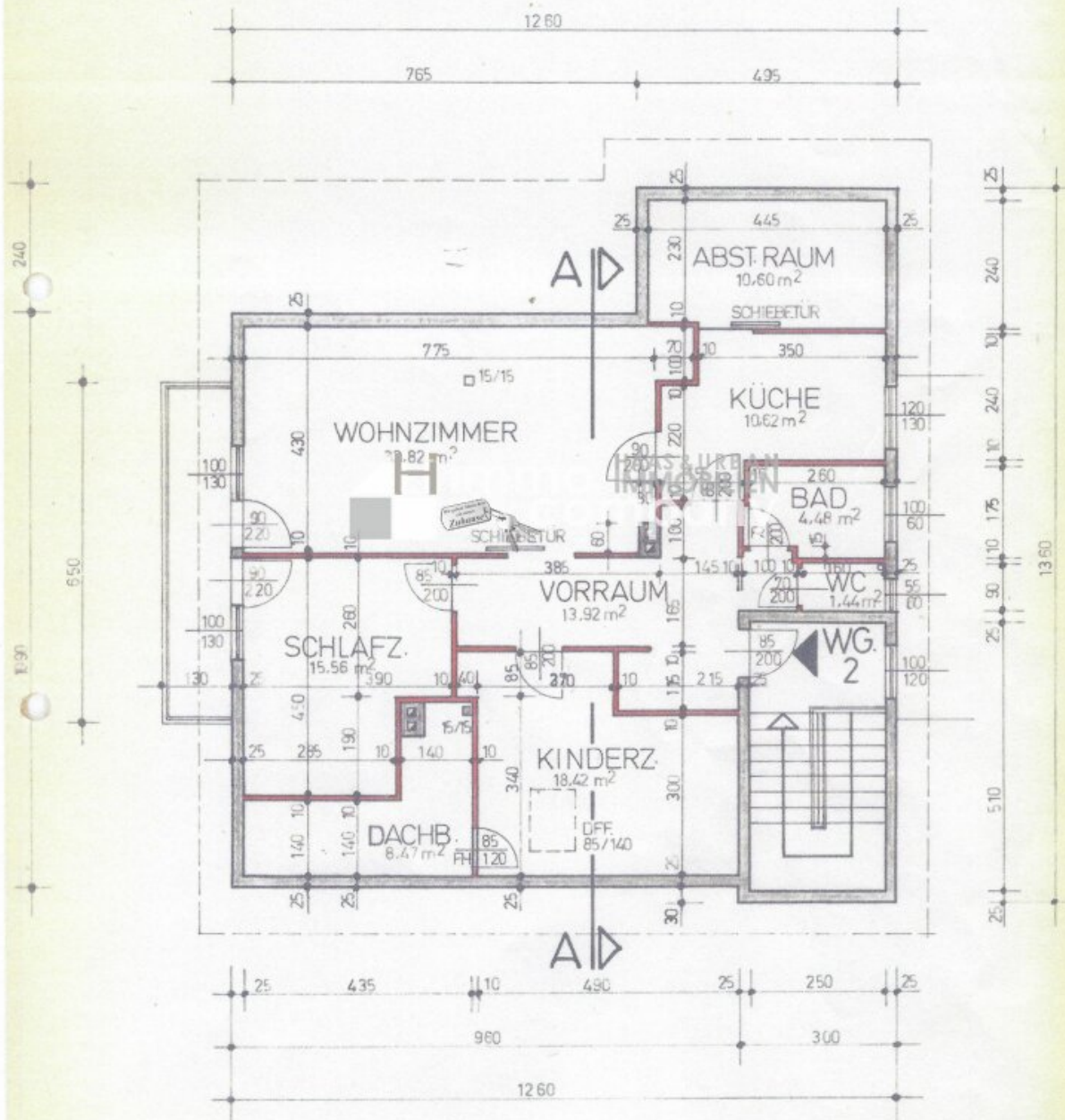
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

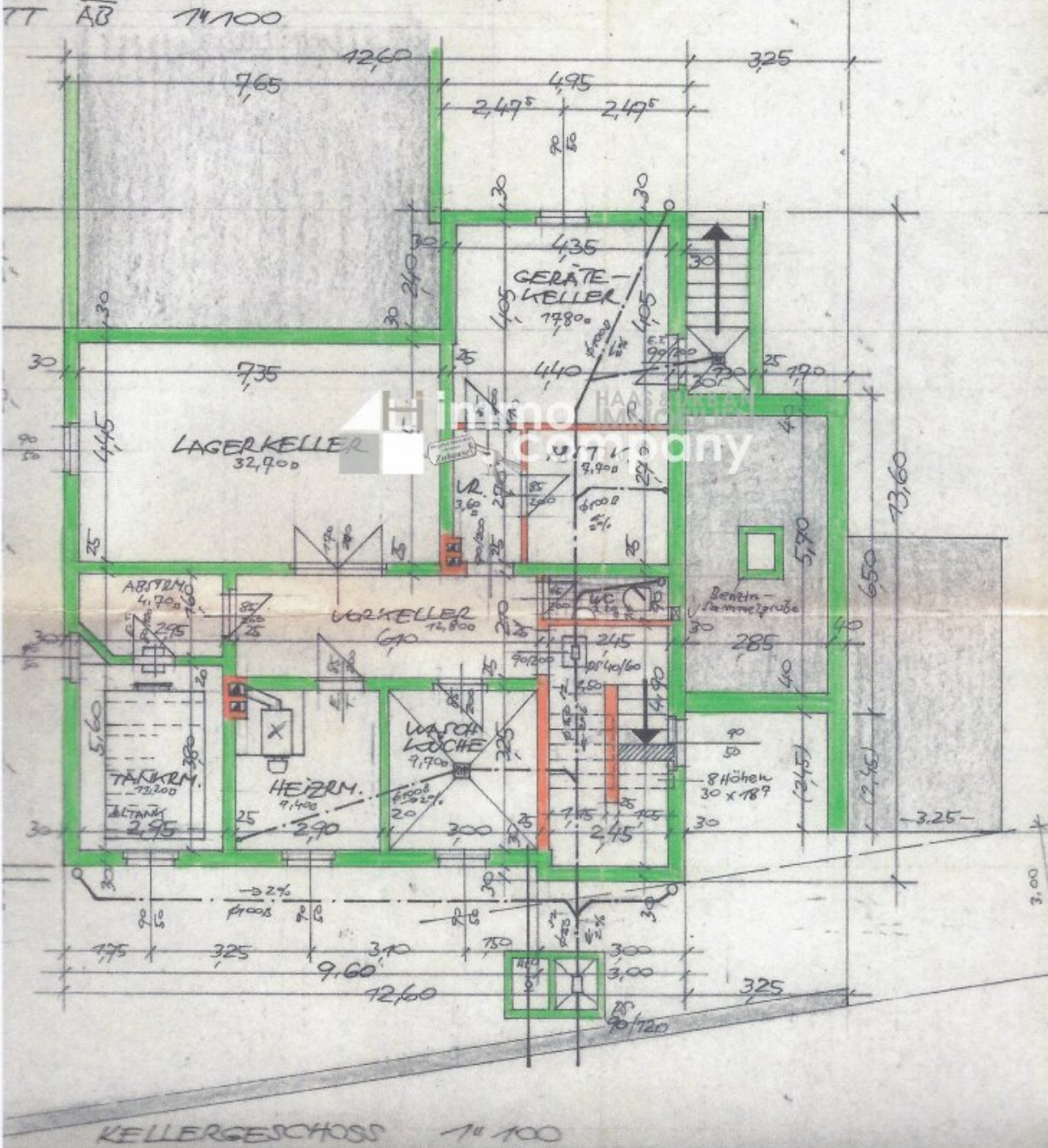
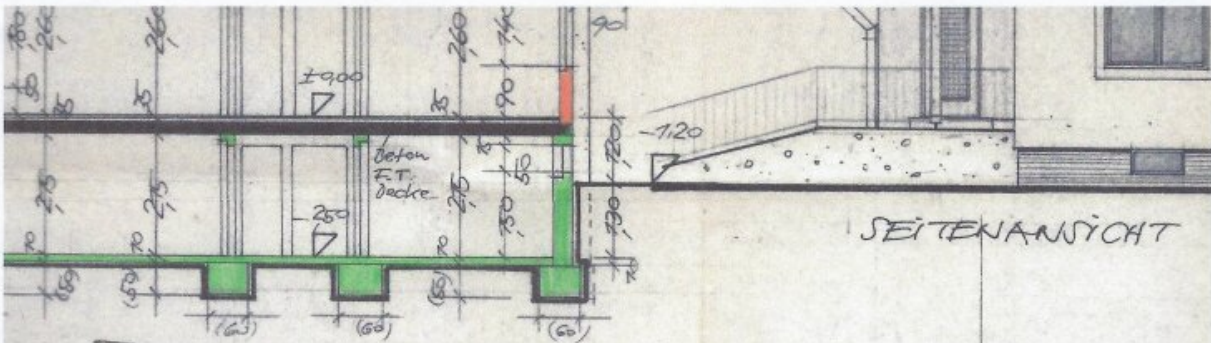


**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

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

# OBERGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer charmanten und gepflegten Wohnung in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Gegend? Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie: eine ca. 109m<sup>2</sup> große Wohnung in 2514 Traiskirchen, Niederösterreich.

Schon der Kaufpreis von € 263.920,-- wird Sie begeistern. Für diesen Preis erhalten Sie nicht nur eine großzügige Wohnfläche, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten, die das Wohnen hier zum puren Genuss machen. Eine Garage für die Wohnung sowie Kellerräumlichkeiten mit einer Sauna für die beiden 2 Wohneinheiten sind vorhanden.

Die Wohnung liegt im ersten Stock und verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlaf- und ein Kinderzimmer, eine Küche, einen Abstellraum, ein Bad und ein WC das Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Familienwohnung oder als Wohnraum für Paare – hier finden Sie genügend Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse.

Auch an die Sicherheit wurde hier gedacht, denn die Wohnung ist mit einer Alarmanlage ausgestattet, die Ihnen ein beruhigendes Gefühl gibt. Eine Garage für Ihr Auto ist ebenfalls vorhanden, sodass Sie sich keine Gedanken über die Parkplatzsuche machen müssen.

Auch die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und auch der Autobahnanschluss ist schnell zu erreichen. So sind Sie jederzeit flexibel und mobil unterwegs.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: von Ärzten und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Bäckereien.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese traumhafte Wohnung in 2514 Traiskirchen. Hier erwartet Sie ein stilvolles und modernes Wohnambiente, das keine Wünsche offen lässt. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Wir beraten Sie gerne über die Möglichkeiten einer Finanzierung Ihrer Immobilie !**

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.500m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap