

**Traumhaftes Zuhause in Traismauer mit Garten, optimal
für Familie mit kleinen Kindern**



Objektnummer: 21886

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Amselgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Traismauer
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Nutzfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	38,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,81
Gesamtmiete	1.095,01 €
Kaltmiete (netto)	740,40 €
Kaltmiete	951,62 €
Betriebskosten:	211,22 €
Heizkosten:	40,19 €
USt.:	103,20 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676

Gerne ste
Verfügung







**Projekt 3133 TRAISMAUER
AMSELGASSE 11**

Erdgeschoss, TÜR 2
 Wohnnutzfläche 73,00 m²
 Terrasse 7,00 m²
 Garten 38,00 m²

ALLES FÜR DAS
 ALLTÄGLICHE LEBEN
 FINDEN SIE IM
 RADIUS 800!

A	Sportplatz Traismauer	300 m
B	Restaurants	350 m
C	Bars	350 m
D	Bank	500 m
E	Post	600 m
F	Museen	600 m
G	Busstation	650 m
H	Lebensmittelgeschäfte	700 m
I	Bahnhof Traismauer	800 m
J	diverse Radwege	800 m

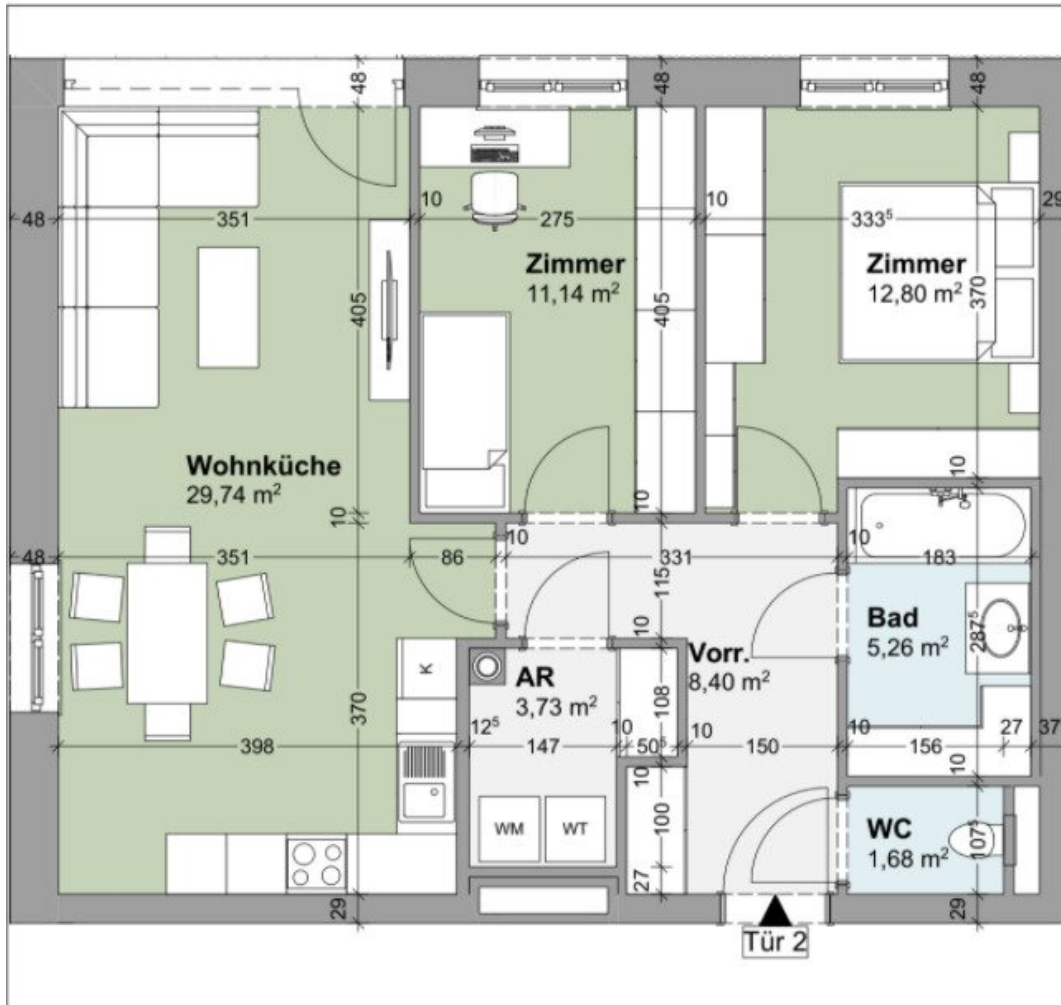


Planänderung vorbehalten.
 Möblierungsvorschlag nicht gegenstand
 der Kaufvereinbarung.
 Entfernungen und Flächenangaben können
 variieren.

Maßstab: 1:50



Planstand: 13.06.2019



Objektbeschreibung

Zum Wohngebäude

Das Wohngebäude besticht durch **beste Lage innerhalb des Ortes**, seine **moderne Bauausführung** und ein **hochwertiges Erscheinungsbild**. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß und zwei Obergeschoße mit **22 Wohnungen**. Alle Wohnungen verfügen über **Balkone** oder **Terrassen**, alle Erdgeschoss-Wohnungen haben einen **Garten**. Zur Wohnanlage gehört auch ein eigener **Kinderspielplatz**. **KFZ Stellplätze** sind vorhanden.

Lage

Traismauer liegt im unteren **Traisental** in Niederösterreich, 28,14% sind bewaldet. Traismauer befindet sich an der **Kremser Schnellstraße** (S33) (Teil des Wiener Autobahnringes „Regionenring“) mit den Abfahrten „Traismauer Nord“ und „Traismauer Süd“ sowie seit 2010 mit der Donaubrücke St. Georg und dem Autobahnknoten Traismauer (B 43). Schienenseitig ist die Stadt durch die **Tullnerfelder Bahn** erschlossen und bietet damit gute Verkehrsanbindung Richtung Tulln, Wien und natürlich St. Pölten.

Das Gebäude selbst befindet sich in **ruhiger Wohnlagen** im Nordosten von Traismauer. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den **täglichen Bedarf** benötigen. **Ärzte** und **Apotheken** sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für **Familien** ist diese Lage ideal, denn sowohl eine Schule als auch ein **Kindergarten** befinden sich in der Nähe. Ihre Einkäufe können Sie bequem in einem **Supermarkt** und einer **Bäckerei** erledigen, die ebenfalls **nur wenige Gehminuten** entfernt sind.

Zur Wohnung

Die schicke **3-Zimmerwohnung** im Erdgeschoss betritt man durch den **gepflegten Eingangsbereich**, welcher **ausreichend Platz** für eine Garderobe sowie den **zentralen Zugang** zu **allen Räumlichkeiten** der Wohnung bietet. Unmittelbar rechts vom Eingangsbereich befindet sich das Badezimmer mit Duschbadewanne und ein **seperates WC**. Beide Nassräume sind **durchgehend mit modernen Fliesen ausgestattet**. Ein **Abstellraum** schafft Stauraum für nützliche Alltagsgegenstände. Die beiden Schlafräume sind ca. gleich groß, wobei sich als **Master-Bedroom** das rechte auszeichnet, da es eine Spur größer ist. Der **zweite Schlafräum** bietet sich **idealerweise** als **Büro** an, z.B. um Homeoffice zu betreiben. Der Wohn- Essbereich ist mit einer **Einbauküche** sowie modernen **Gerätschaften** ausgestattet. Die **großen Fenster** sorgen für **viel Licht im Wohnraum**, der helle **Parkett** lässt den Raum **offen und freundlich** wirken. Die sonnige, **idyllische Terrasse** gewährt mitsamt einer Gartenfläche von **38,00m²** Ruhe und

Erholung und hat eine **angenehme Größe** für einen **geselligen Grillabend**.

Die Wohnung hat eine **Wohnfläche von ca. 73,00m²**, zusätzlich **ca. 7m² Terrasse** und einen **38,00m² großen Garten**.

Haustiere sind erlaubt!

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- großes Schlafzimmer
- Büro oder weiteres Schlafzimmer
- Wohn-Essbereich mit Zugang zum Garten
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum

KFZ-Stellplätze können um je € 45,78 brutto pro Monat dazu gemietet werden.

Übergabe

Dieses Objekt kann sofort übergeben werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.250m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap