

****Traumhaftes Einfamilienhaus mit großem Garten in Traisen****



Objektnummer: 6352/2185

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3160 Traisen
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Nutzfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	5
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	797,00 m ²
Keller:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 186,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	295.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

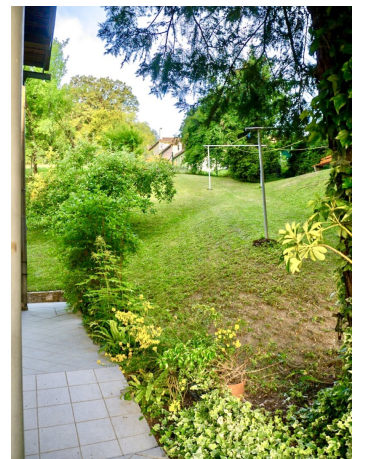
AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

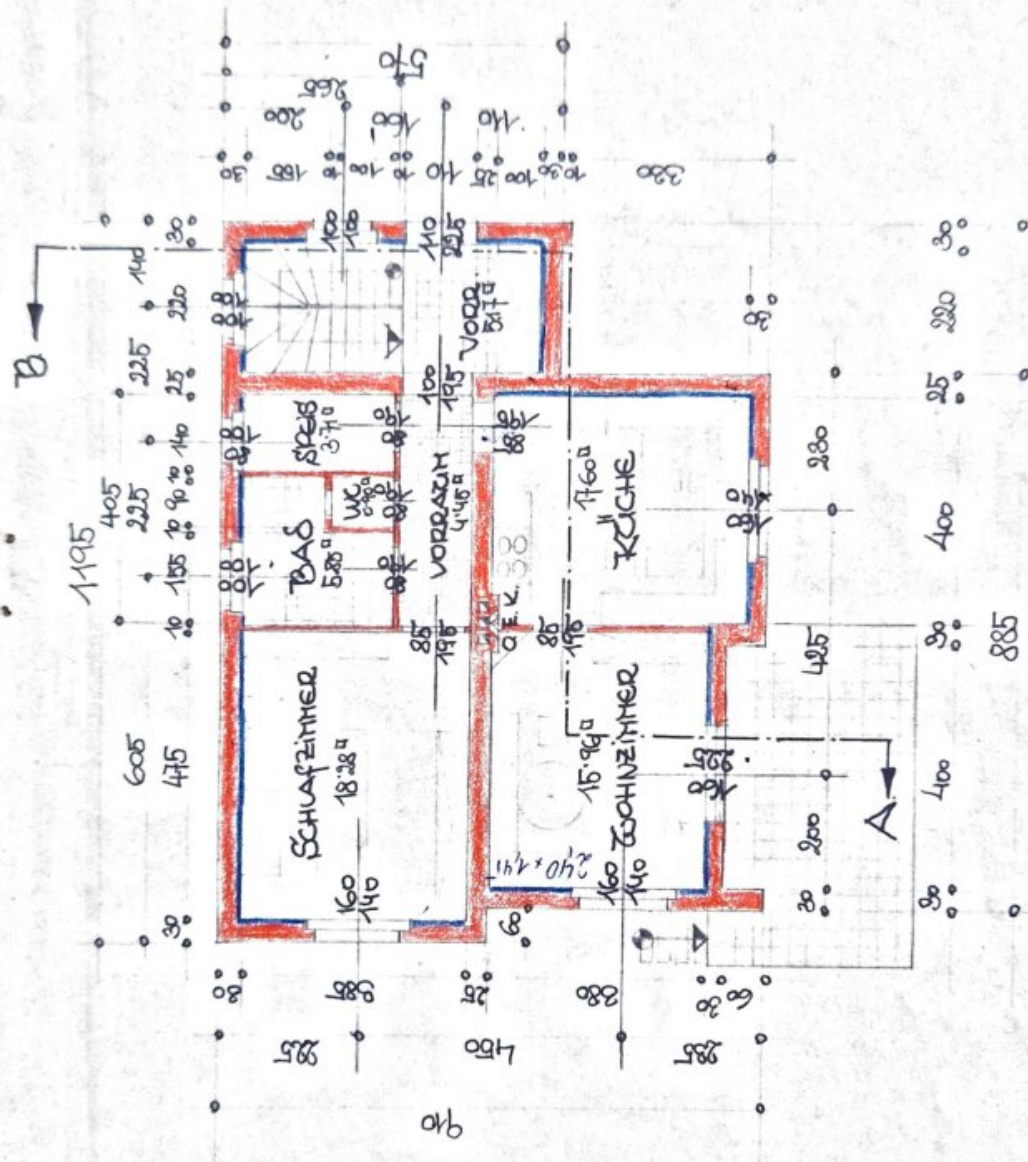




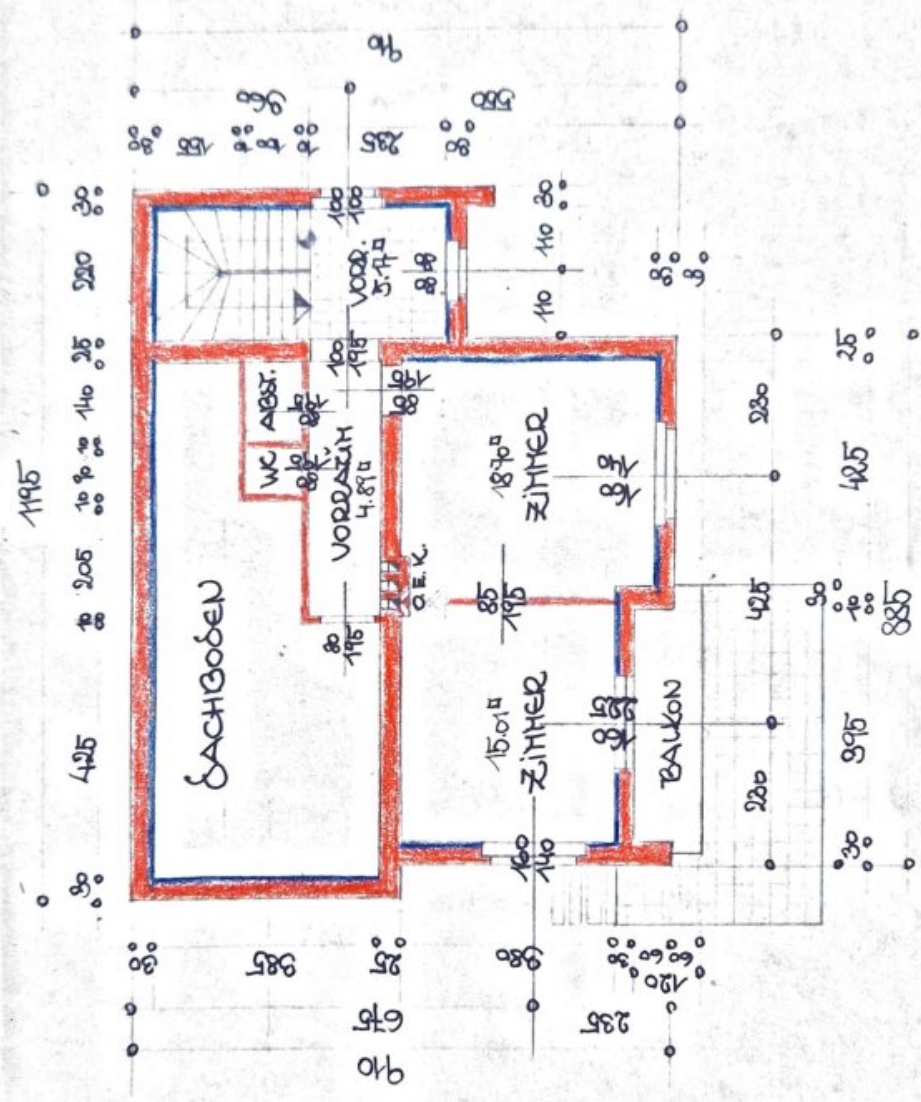








ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

*** WUNDERSCHÖNES EINZELHAUS MIT GROSSARTIGEM GARTEN ***

Highlights:

- Großzügiger Garten
- Garage und zusätzliche Stellplätze
- Möglichkeit für 2 Einheiten
- 2 Badezimmer, 2 WC's
- Voll ausgebauter Keller mit Sauna und Dusche (Kältebecken)
- 90% Wasser aus eigener Quelle
- Sonnige Terrasse und Balkon mit Grünblick
- Großzügige Wohnfläche von ca. 130 m² auf 2 Etagen
- Viel Platz für Ihre Familie und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Für eine persönliche Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie bitte folgende Telefonnummer: 067761616848.

Herzlichen Glückwunsch! Sie sind nur noch einen Schritt von Ihrem Traumhaus entfernt!

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus besticht nicht nur durch seine hervorragende Lage in der Nähe des Zentrums von Traisen, sondern auch durch seinen großzügigen Garten, der mit einem Altbaumbestand und viel Platz für Aktivitäten im Freien begeistert. Die insgesamt **130 m² Wohnfläche** verteilen sich auf drei Etagen und bieten Ihnen viel Raum zur persönlichen

Entfaltung.

Das Haus wurde gut gepflegt und teilweise modernisiert.

Im **Erdgeschoss** und **Dachgeschoss** finden Sie insgesamt **5 Zimmer**, eine hochwertige **Wohnküche**, 2 Bäder und 2 Toiletten – ideal für eine Familie.

Im **Kellergeschoss** erwartet Sie ein gemütliches **Stüberl**, ein praktischer **Werkraum**, ein **Heizraum** und eine **Sauna mit Wellnessbereich** – perfekt, um nach einem langen Arbeitstag zu entspannen.

Der große Garten und die sonnige Terrasse laden zu entspannten Stunden im Freien ein, und das Grundstück bietet mit rund **912 m²** viel Platz für Ihre kreativen Ideen.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage und stehen für einen unverbindlichen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung. Rufen Sie uns an unter **067761616848**.

Der angegebene Preis ist ein Richtwert und orientiert sich an der aktuellen Marktnachfrage. Für detaillierte Informationen kontaktieren Sie uns gerne.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der dies tut?

Profitieren Sie von unserer attraktiven Tippgeberprovision bei erfolgreicher Vermittlung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Alle Informationen basieren auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich kostenlos und unverbindlich. Bitte beachten Sie, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbotes entsteht. Wir sind gemäß § 5 Maklergesetz als Doppelmakler tätig und weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber besteht.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap