

**Exklusives Wohnhausprojekt in Traiskirchen – 9 moderne  
Wohneinheiten für höchste Ansprüche | Z?LLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22916**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann Foissner-Straße 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,11 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	79,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,07 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.005,65 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlforgasse 8  
1230 Wien





## WOHNHAUSANLAGE

2514 TRAISSKIRCHEN  
JOHANN FOISSNER STRASSE 6

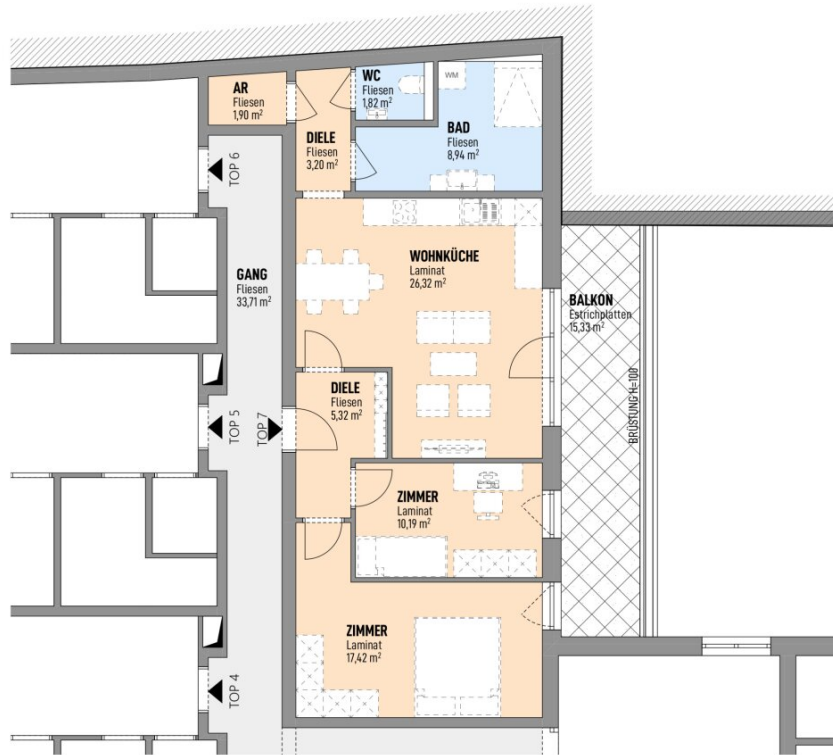
### TOP 7

WNFL - TOP 7 75,11 m<sup>2</sup>

BALKON 15,33 m<sup>2</sup>  
EINLAGERRAUM 1,07 m<sup>2</sup>

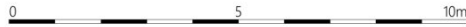
ALLE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS-GEGENSTÄNDE HABEN SYMBOLISCHEN CHARAKTER UND STELLEN EINEN MOBILIERUNGSVORSCHLAG DAR. DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMOBEL NICHT GEEIGNET. DIE GENAUE LAGE UND ANORDNUNG WIRD IM ZUGE DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG FESTGELEGT. DIE FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN UND KÖNNEN SICH DURCH DIE DETAIL-PLANUNG GERINGFÜGIG VERÄNDERN.

LAGEPLAN M 1:1000



### ERDGESCHOSS

MASSSTAB 1:100



STAND: 04.05.2023 - ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

## Objektbeschreibung

### Top 7 Hochparterre mit Balkon

- **Wohnfläche:** 75,11 m<sup>2</sup>
- **Außenfläche:** Balkon 15,33 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 (zwei Schlafzimmer, große Wohnküche, Abstellraum)
- **Highlights:** optimale Raumaufteilung und sehr großer Balkon
- **Garagenplätze:** Optional, je € 25.000.

### Objektbeschreibung

Willkommen in der **Johann Foissner Straße 6**, einem exklusiven Wohnhausprojekt im Herzen von Traiskirchen. Dieses durchdachte Neubauprojekt vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine ideale Lage zu einem einzigartigen Wohnerlebnis. Die Wohnhausanlage bietet insgesamt **9 exklusive Wohnungen**, die keine Wünsche offenlassen – vom praktischen Apartment für Singles bis hin zur großzügigen Maisonette für Familien.

Die klaren Linien des Designs, kombiniert mit hochwertigen Materialien, schaffen ein elegantes Wohngefühl. Großzügige Außenbereiche wie Balkone, Loggien und Dachterrassen laden dazu ein, den Tag im Freien zu genießen. Jede Wohnung ist mit **zwei Garagenplätzen** erweiterbar und bietet höchsten Komfort und Flexibilität.

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei**, da die Vermittlungsgebühr vom Bauträger übernommen wird – ein zusätzlicher Vorteil für Sie!

### Highlights der Wohnhausanlage

- **Wohnflächen:** 69 m<sup>2</sup> bis 145 m<sup>2</sup>

- **Außenflächen:** Balkone, Loggien und Dachterrassen bis 15 m<sup>2</sup>
- **Flexible Raumkonzepte:** Wohneinheiten mit 2 bis 5 Zimmern – perfekt für Singles, Paare und Familien
- **Garagenplätze:** Optional, je € 25.000 (max. 2 pro Einheit)
- **Hochwertige Ausstattung:**
  - 3-Schicht-Parkett aus Eiche
  - Fußbodenheizung für ein behagliches Wohnklima
  - Elegante Fliesen und Armaturen in den Nassbereichen
  - Dreifach verglaste Fenster mit Raffstores
  - Zeitlose Farbakzente an der Fassade

## Die Wohnhausanlage im Detail

- **Gebäudestruktur:** Erdgeschoss und zwei Dachgeschosse
- **Unterkellerung:** Tiefgarage mit **17 Stellplätzen**, Abstellräume und Fahrradabstellflächen
- **Nachhaltigkeit:** Energieeffiziente Bauweise mit moderner Wärmedämmung und

Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung

- **Lage:** Ruhige Wohngegend in Traiskirchen mit bester Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten

### **Die Lage – Ihr neues Zuhause in Traiskirchen**

Die Wohnhausanlage liegt in einer **idyllischen und dennoch zentralen Umgebung**, die durch eine hervorragende Infrastruktur überzeugt.

- **Öffentlicher Verkehr:** Direkte Anbindung an Bus und Bahn – Wien und Baden sind in kürzester Zeit erreichbar
- **Freizeit:** Parks, Spielplätze und Sporteinrichtungen in unmittelbarer Nähe
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Restaurants und Bäckereien fußläufig erreichbar
- **Familienfreundlich:** Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in der Umgebung

### **Ihre Vorteile auf einen Blick**

- **Provisionsfrei:** Der Bauträger übernimmt die Vermittlungsgebühr – für Sie fallen keine zusätzlichen Kosten an.
- **Modernes Wohnen:** Perfekte Kombination aus Design, Komfort und Funktionalität
- **Flexibilität:** Individuell gestaltete Einheiten mit durchdachten Grundrissen
- **Exklusive Außenflächen:** Jede Wohnung verfügt über private Außenbereiche
- **Sicheres Parken:** Tiefgarage mit direktem Zugang zu den Wohneinheiten

- **Nachhaltige Bauweise:** Umweltfreundlich und energieeffizient

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <50m

Klinik <3.325m

Krankenhaus <3.225m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <350m



Höhere Schule <6.275m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <875m

**Sonstige**

Bank <75m

Geldautomat <100m

Polizei <450m

Post <200m

**Verkehr**

Bus <225m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <1.525m

Straßenbahn <1.600m

Flughafen <6.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap