

**Gemütliches Einfamilienhaus mit liebevollem Garten, Pool, Photovoltaik und LW-Pumpe - Traiskirchen - neuer Preis**



**Objektnummer: 1551/510**

**Eine Immobilie von Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2512 Traiskirchen      |
| <b>Baujahr:</b>          | 1994                   |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt               |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 170,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                      |
| <b>Bäder:</b>            | 2                      |
| <b>WC:</b>               | 2                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>      | 3                      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

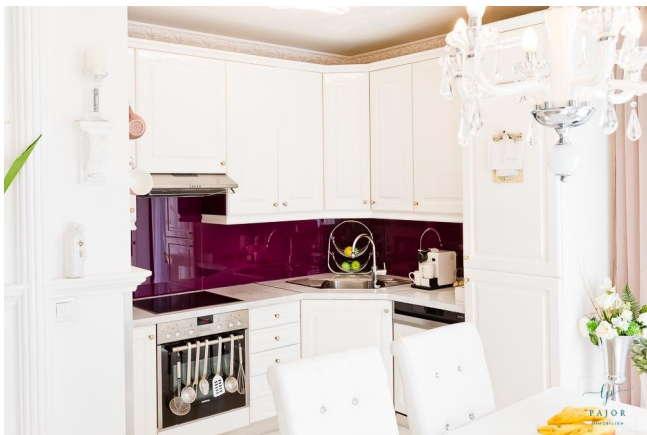


### Lissy Pajor

Pajor Immobilien  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling

H +43 676 84 23 72 224

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









lp  
PAJOR  
IMMOBILIEN



lp  
PAJOR  
IMMOBILIEN



PAJOR  
IMMOBILIEN











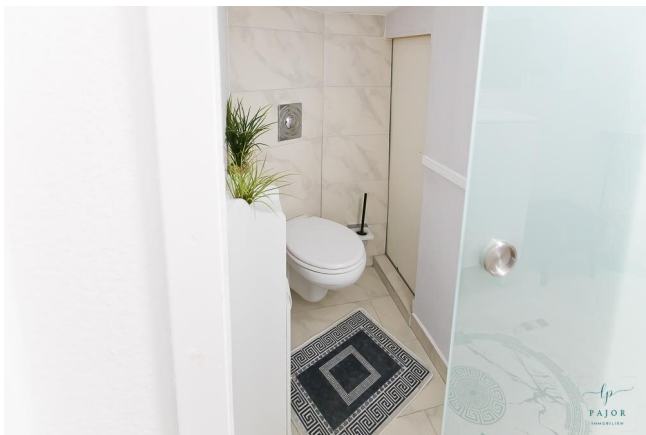




























## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In **2514 Traiskirchen** in Niederösterreich steht ein wunderschönes Einfamilienhaus zum Verkauf. Mit einer **großzügigen Wohnfläche von 170m<sup>2</sup>** und insgesamt **5 Zimmern** bietet dieses Haus ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Übergabe des Hauses **nach Vereinbarung!** Bitte rechnen Sie mit einer Übergangsfrist.

Das Haus präsentiert sich in einem **sehr gepflegten Zustand** und bietet Ihnen neben einer ansprechenden Optik auch eine **hochwertige Ausstattung**. Die Fliesen und Laminatböden verleihen dem Haus eine moderne Note, während die Fußbodenheizung für angenehme Wärme sorgt. Besonders hervorzuheben ist die offene Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Hier können Sie Ihre Liebsten bei einem Glas Wein empfangen und die gemütliche Atmosphäre genießen.

Auch im Außenbereich lässt dieses Haus keine Wünsche offen. Der große Garten bietet ausreichend Platz für Spiel und Entspannung und die Terrasse lädt zu gemütlichen Grillabenden ein. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen **3 Stellplätze** - zur Verfügung, davon ein **Carport** für 2 Fahrzeuge, welches Ihre Autos vor Wind und Wetter schützt. Auch an die Sicherheit wurde gedacht, denn das Haus verfügt über eine Alarmanlage.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, jedoch ist die Verkehrsanbindung optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und auch der Autobahnanschluss ist schnell zu erreichen. Eine Bäckerei ist nur wenige Gehminuten entfernt und versorgt Sie täglich mit frischen Backwaren.

### **Erdgeschoss - das Herzstück des Hauses:**

- Eingangsbereich mit Garderobe
- offene Küche mit Essbereich
- Wohnzimmer mit Schwedenofen
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC



- 2 Zimmer
- Zugang zur 2017 erneuerten Terrasse und in den Garten

### **Gemütlicher vollwertiger Wohn- oder Hobbykeller:**

- Küche mit Essbereich für 2 Personen
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC

### **Highlights:**

- **neue Luftwärmepumpe (15 KW)**
- **neue Photovoltaikanlage mit Einspeisung**
- Holzschwedenofen
- Swimmingpool
- praktisches Gartenhäuschen
- großzügige Terrasse
- sonniger und liebevoll gepflegter Garten

- Doppelcarport ca. 42 m<sup>2</sup> für 2 Autos
- separater Stellplatz
- elektronisches Schiebetor
- vollwertiger Wohnkeller
- liebevolles adaptiertes und gepflegtes Zuhause

Haben wir Sie überzeugt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Einfamilienhaus begeistern. Hier können Sie Ihren Traum vom eigenen Haus verwirklichen und ein gemütliches Zuhause für sich und Ihre Familie schaffen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap