

**Die Wohninsel | Nachhaltiges Wohnen auf der grünen Insel! | Niedrigenergie | Keller | Provisionsfrei | Co-Working**



**Objektnummer: 7086/40**

**Eine Immobilie von DR. MESZAROS Immo Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	169,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	133,94 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	553.834,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcus Meszaros**



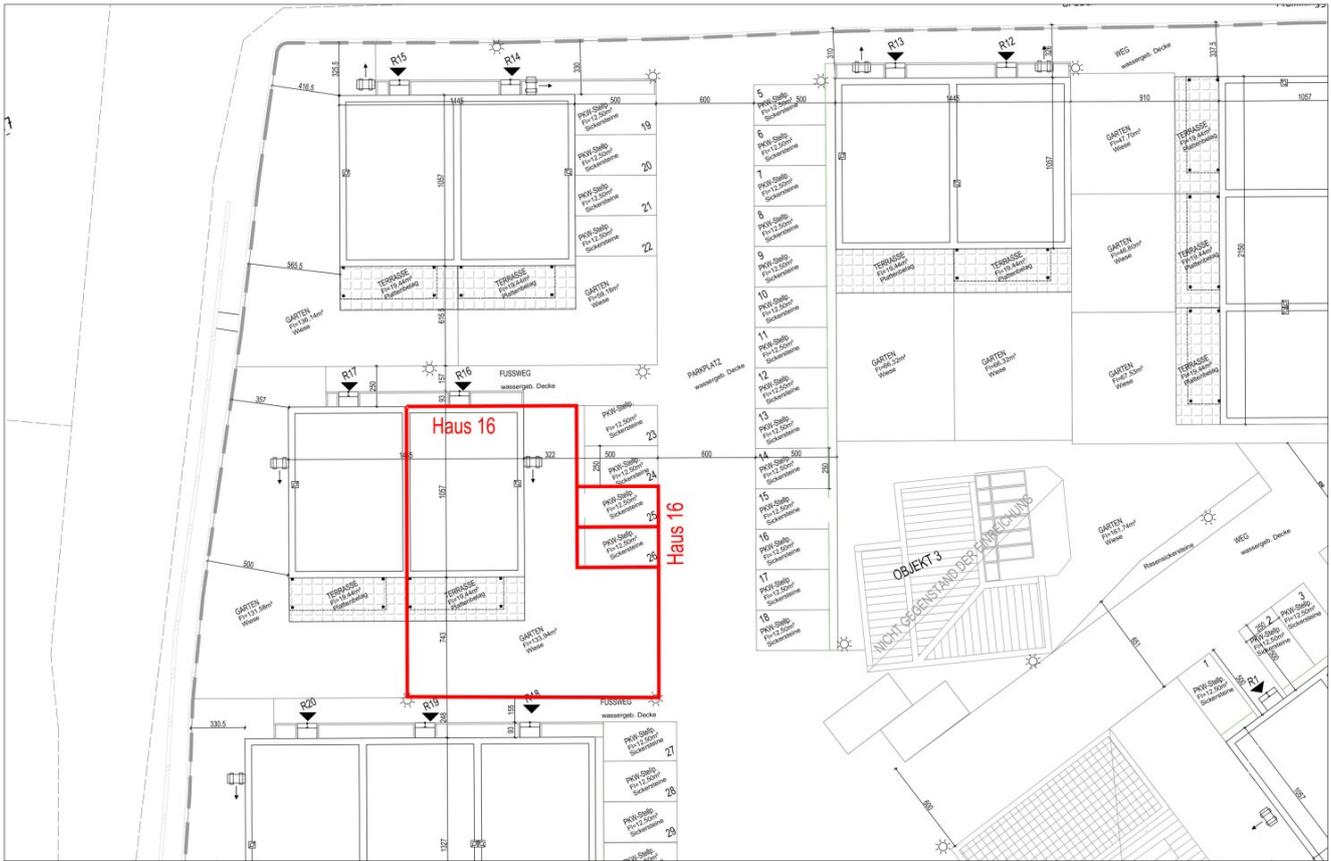




2514, Mühlbachgasse 18 Projekte GmbH  
A-1010 WIEN, HEGELGASSE 8/14

# Haus 16 | Wohnhausanlage Mühlbachgasse 18, 2514 Traiskirchen

STADT	TRAISKIRCHEN	MBG
PROJEKT	200803_MBG_04_08	20.04.2022
MASSSTAB	1:500	A

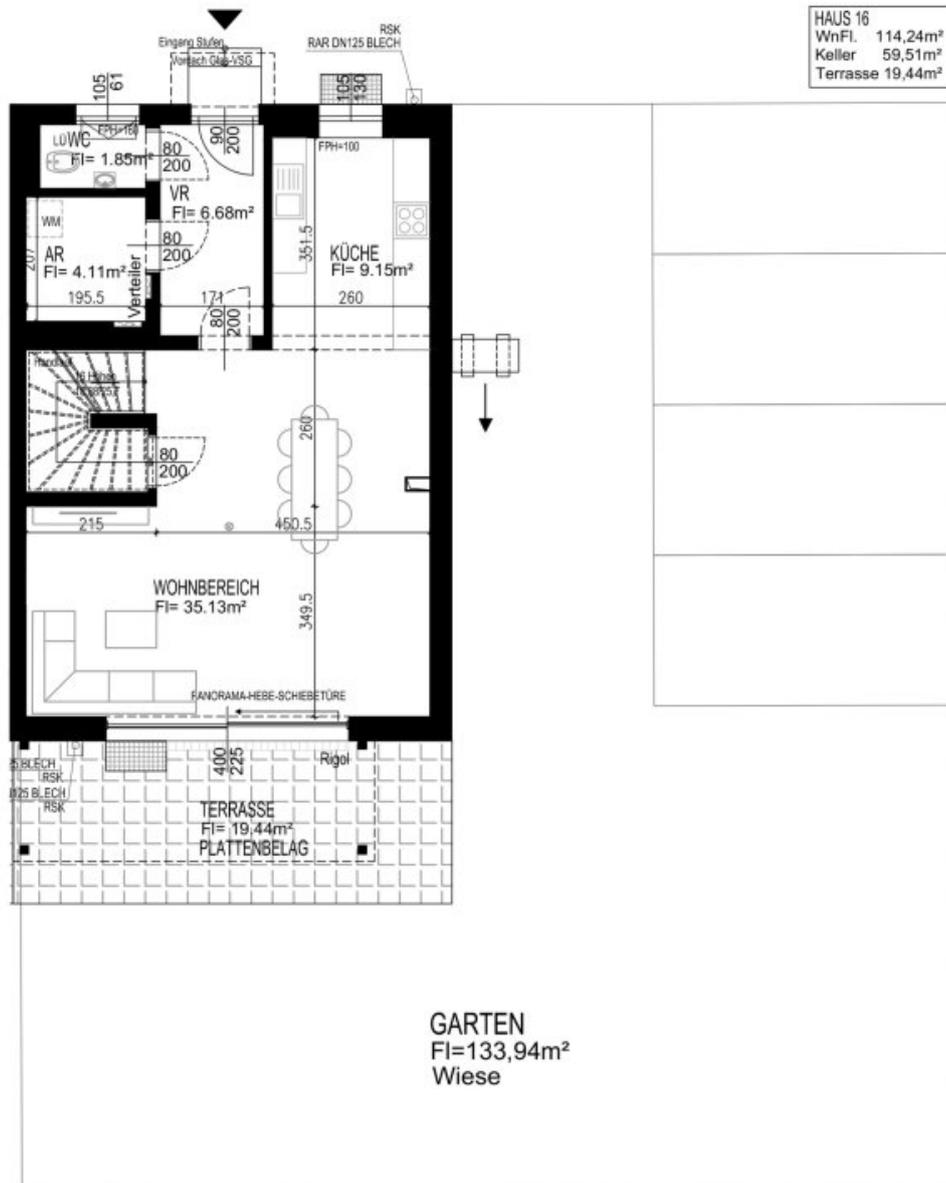


2514, Mühlbachgasse 18 Projekte GmbH  
A-1010 WIEN, HEGELGASSE 8/14

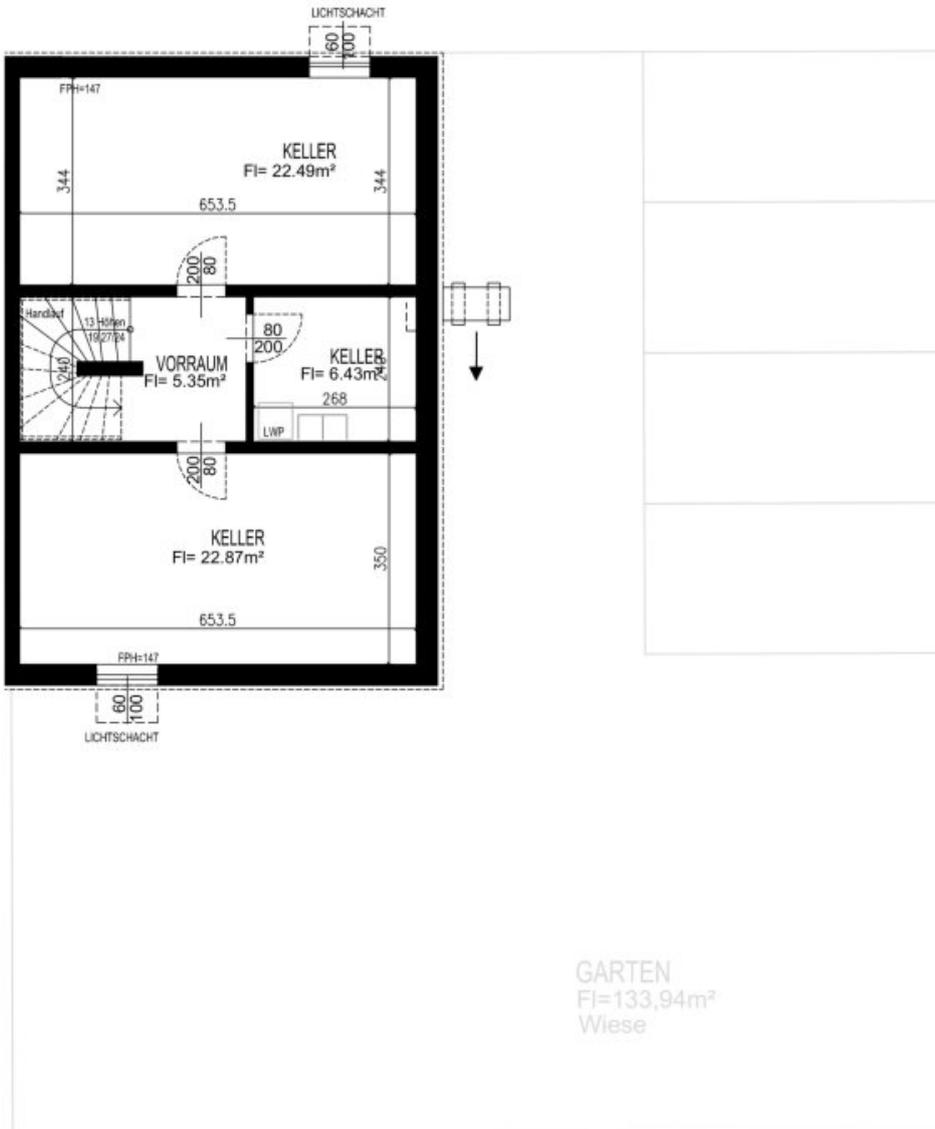
# Haus 16 | Wohnhausanlage Mühlbachgasse 18, 2514 Traiskirchen

MBG  
1:200  
20.04.2022

MBG  
A

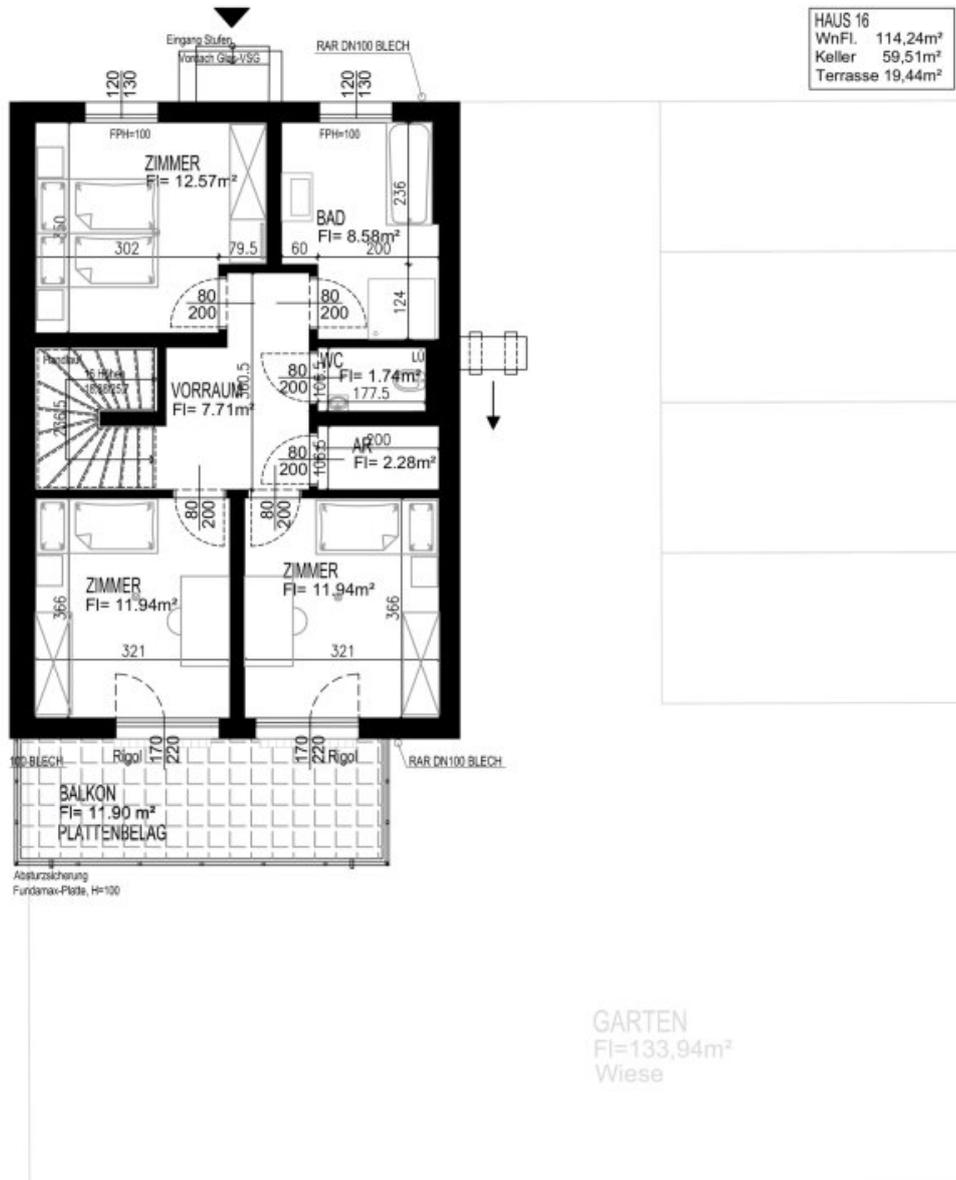


Erdgeschoss  
M 1:100



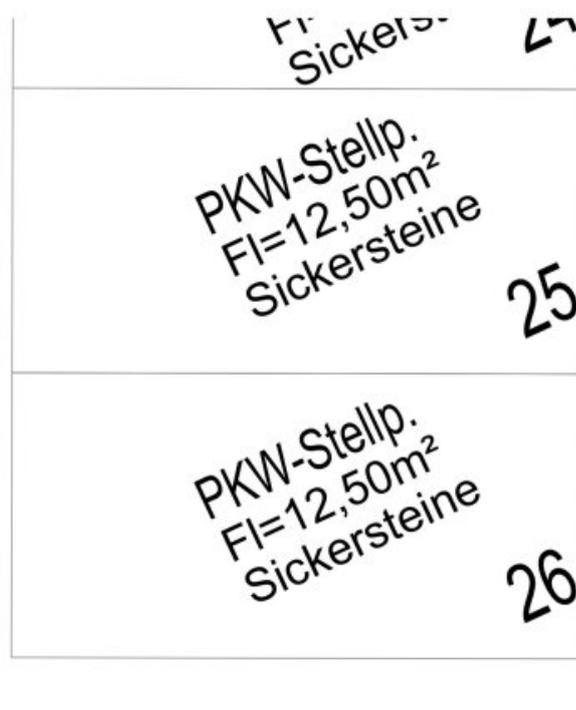
HAUS 16
WnFl. 114,24m²
Keller 59,51m²
Terrasse 19,44m²

Keller  
M 1:100



Obergeschoss  
M 1:100

## 2 Stellplätze Haus 16



Stellplätze  
M 1:50



Umgebungsplan  
skizzenhaft ohne  
Maßstab

## Objektbeschreibung

### **Nachhaltiges Wohnen auf der grünen Insel! | Niedrigenergie | Keller | Provisionsfrei | Co-Working**

Direkt im Grünen, umgeben vom Mühlbach, sind vor Kurzem die letzten 10 Doppelhäuser auf Eigengrund, der insgesamt 20 Häuser des Projekts "DIE WOHNINSEL" fertig gestellt worden!

#### FACTS

- \* Nutzfläche 169m<sup>2</sup>
- \* Garten 50-200m<sup>2</sup>
- \* Balkon & Terrasse
- \* 2 PKW Stellplätze
- \* Voll unterkellert
- \* Moderne Niedrigenergiebauweise
- \* Eigentum | WEG

#### AUSSTATTUNG

- \* extra große Panoramastiebetür | 4 Meter breit
- \* 3-Scheiben Isolierverglasung
- \* Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- \* 300L Warmwasserspeicher
- \* Photovoltaik Vorbereitung

- \* Fan Coil Vorbereitung
- \* HomeWay-Multimediapaket
- \* Highspeed Glasfaser-Internet
- \* Glasvordach beim Eingang
- \* elektrische Alu-Rollläden mit App-Steuerung
- \* Innenstiege aus Eichenholz
- \* Abstellraum im EG mit WM Anschluss
- \* Technikraum im Keller
- \* Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

Traiskirchen ist die zweitgrößte und jüngste Stadt im Bezirk Baden in Niederösterreich

? Grüne Lage ?

? Verkehrsberuhigt

? Top Infrastruktur

? Familienfreundlich

? Zentral gelegen

? Nahversorger 2 Autominuten entfernt (Hofer, Bipa, Lidl, Eurospar, Billa, DM, Action, uvm.)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap