provisionsfrei - individuelle Detailplanung noch möglich - 2 Zimmer Dachgeschoss mit Loggia in Richtung Garten.

Objektnummer: 290

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,43 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,24 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	189,35 €
USt.:	18,94 €

Ihr Ansprechpartner

Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG
Jörgerstraße 20
3163 Rohrbach an der Gölsen

H +43 676 36 28 176

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

immo
CONCEPT

immo
CONCEPT

immo
CONCEPT

immo
CONCEPT
ADMIRAL

immo
CONCEPT

immo
CONCEPT

Traiskirchen - Lokalbahn

WOHNHAUSANLAGE

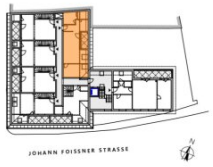
2514 TRAISKIRCHEN
JOHANN FOISSNER STRASSE 6

TOP 9

WNFL - TOP 9	69,22 m²
LOGGIA	5,96 m²
EINLAGERRAUM	1,07 m²

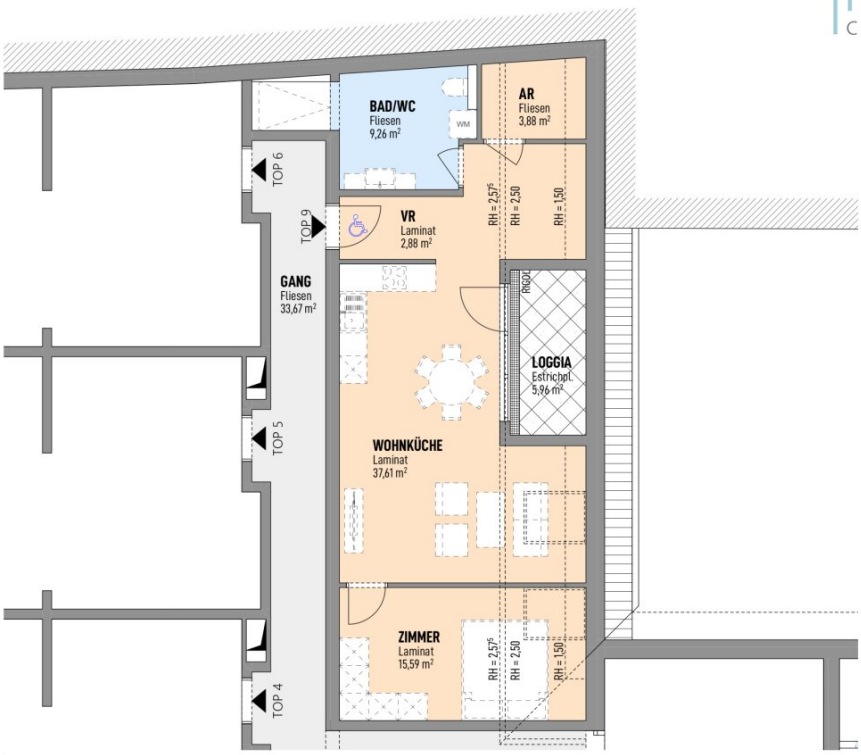
ALLE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS-GEGENSTÄNDE HABEN SYMBOLHAFTEN CHARAKTER UND STELLEN EINEN MÖBLIERUNGSVORSCHLAG DAR.
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBEL NICHT GEEIGNET. DIE GENAUE LAGE UND ANORDNUNG WIRD IM ZUGE DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG FESTGELEGT.
DIE FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN UND KÖNNEN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

LAGEPLAN M 1:1000



FRC

immo CONCEPT



DACHGESCHOSS 1

MASSSTAB 1:100 0 5 10m

STAND: 04.05.2023 - ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

Objektbeschreibung

Wohnen Sie in bester zentraler Stadtlage nur wenige Gehminuten vom Hauptplatz und von der Station Lokalbahn Badner Bahn entfernt.

Dieses neue Wohnhaus wird auf der Eckliegenschaft Johann Foissner Straße 6 / Wiesergasse 3 errichtet und umfasst gesamt nur 9 flexibel planbare Einheiten sowie eine komfortable Tiefgarage mit 17 wetterunabhängigen Stellplätzen.

Die Wohneinheiten mit individuellen Grundrissen sind mit großer Sorgfalt geplant. Jede Wohnung sieht dadurch anders aus und ist somit einzigartig.

In den Wohnungen sind Bad und WC getrennt, die Essbereiche und Küchenbereiche zu den Freiflächen hin orientiert, wodurch Sie an Raum und Licht gewinnen. Hoher Sichtschutz und Privatheit zu den Nachbarn ist gegeben. 3-Scheiben-Verglasungen machen die Räume angenehm ruhig.

Besonders erwähnenswert ist die - mittels Lift - barrierefreie Erreichbarkeit des 1. Obergeschosses der Maisonettewohnungen. In massiver Bauweise werden die tragenden Wände im Obergeschoss in Ziegelbauweise errichtet. Beton wird bei den Kellerwänden und bei statisch notwendigen Gegebenheiten verwendet.

Wohnen macht hier wirklich Spaß und das zu attraktiven Preisen!

Sämtliche Wohneinheiten werden schlüsselfertig an die neuen Eigentümer übergeben und verfügen über:

- Sicherheitseingangstüren
- 3-Scheiben-Iso-Verglasung
- Kunstofffenster mit Aluclips
- elektrische Sonnenschutzraffstores
- zentrale Luftwärmepumpe kombiniert mit Solarthermie
- Fußbodenheizung

- Niedrigenergiewerte
- Kellerabteil, Fahrrad-u. Kinderwagenraum
- großformatige Fliesen
- exklusive Bäderausstattung
- Eichen Parkettboden

Alle Wohnobjekte verbinden ästhetische Architektur mit zeitgemäßer Technik und funktionalem Wohnen. So entstehen nachhaltiger Wohnraum und langfristig nutzbare Lebensräume, die sich an den aktuellen Trends der Wohnwünsche orientieren.

Gerade vor Baubeginn oder während der Anfangs-Bauphase können verschiedene Gestaltungen noch nach Ihren persönlichen Vorstellungen umgesetzt werden, manches davon **sogar kostenfrei**. Schließlich hat jeder Mensch andere Ansprüche an seinen individuellen Wohnraum.

Angepasst an den harmonischen Ortskern und die bestehenden Nachbargebäude wird ein Wohnhaus mit Schrägdach und klassischen Dachziegeln, Hofeinfahrt sowie Innenhof errichtet. Dabei wurde auf das architektonische Erscheinungsbild sowie auf das Farbkonzept des neuen Hauses besonderes Augenmerk gelegt.

Top 9 - 1. Dachgeschoss 2 Zimmer Loggiawohnung Richtung Garten ausgerichtet.

bestehend aus:

- Wohnraum ca. 41 m²

- Zimmer ca. 15,5 m²

- Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Toilette und Waschmaschinenplatz

- Abstellraum

Loggia

Anleger Kaufpreis Top 9 in schlüsselfertiger Ausführung € 345.000,-- plus 20% USt.

Endnutzer Kaufpreis Top 9 in belagsfertiger Ausführung € 375.000,--

Endnutzer Kaufpreis Top 9 in schlüsselfertiger hochwertiger Ausführung € 389.000,--

Natürlich stehen für jede dieser Wohnungen auch ein oder mehrere Tiefgaragenplätze zur Verfügung, die auf Wunsch separat erworben werden können.

Sämtliche Wohneinheiten können auch in der Anlagevariante (Nettopreis plus 20% USt.) erworben werden. Wir beraten Sie dazu gerne!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Höhere Schule <6.500m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap