

Landhaus mit Geschichte und heimeligem Flair



Objektnummer: 7959

Eine Immobilie von pegra immobilien treuhand gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	165,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	75,00 m ²
Heizwärmebedarf:	129,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,76
Kaufpreis:	700.000,00 €
Provisionsangabe:	

25.200,00 € inkl. 20% USt.

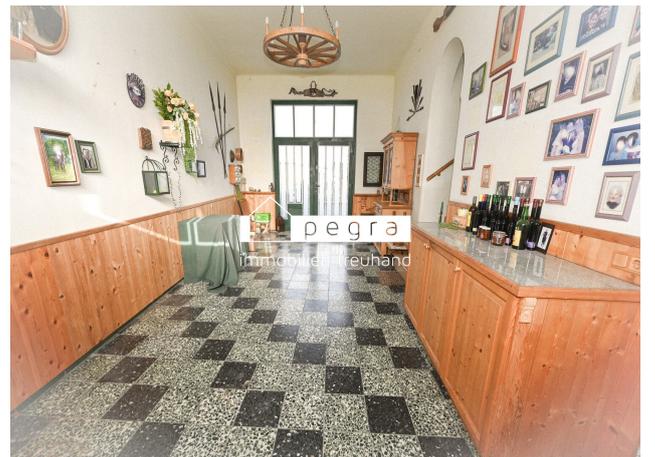
Ihr Ansprechpartner

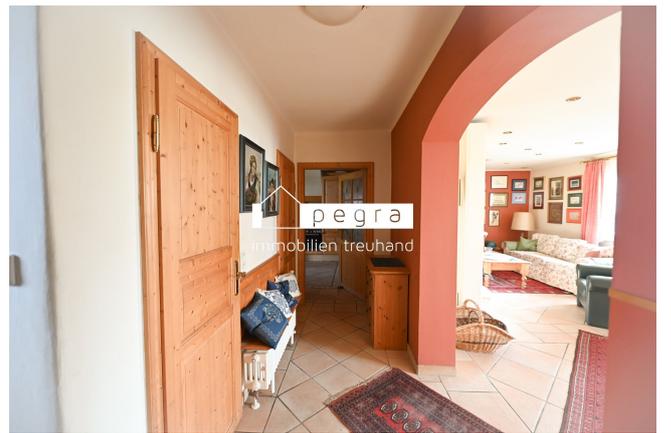


Petra Hasibar

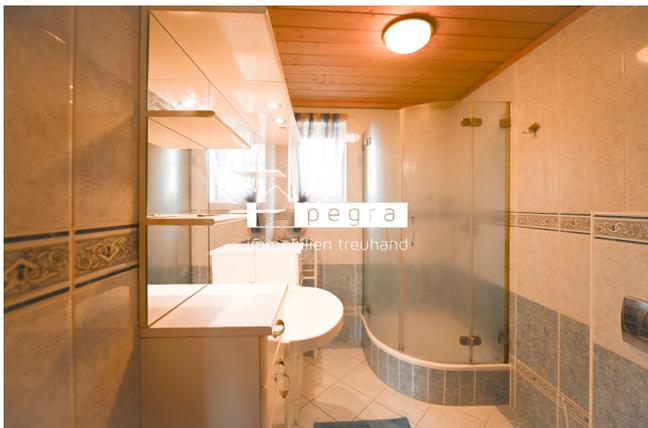
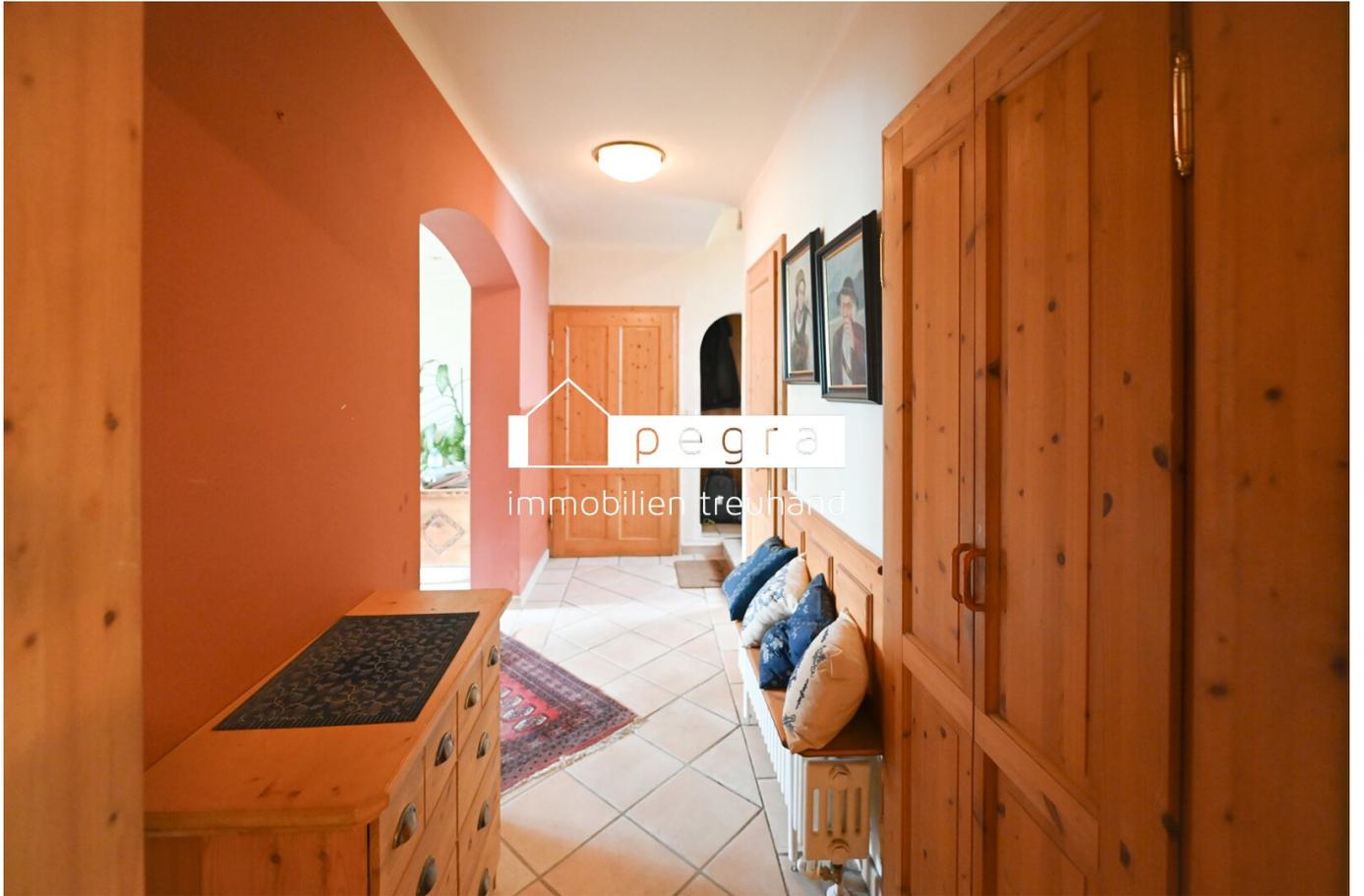
pegra immobilien treuhand gmbh
Palffygasse 33
2500 Baden

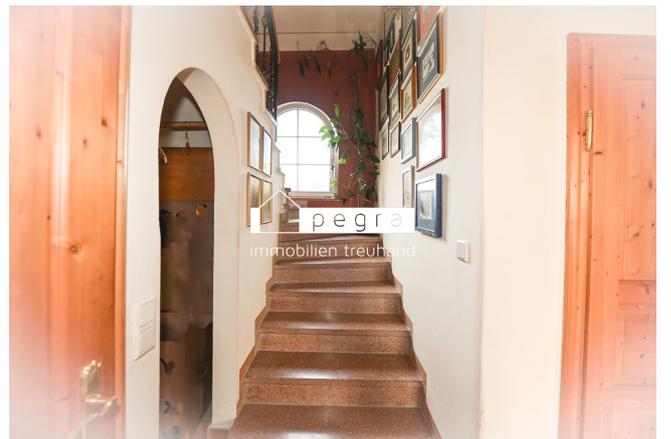
T +43 6767005567

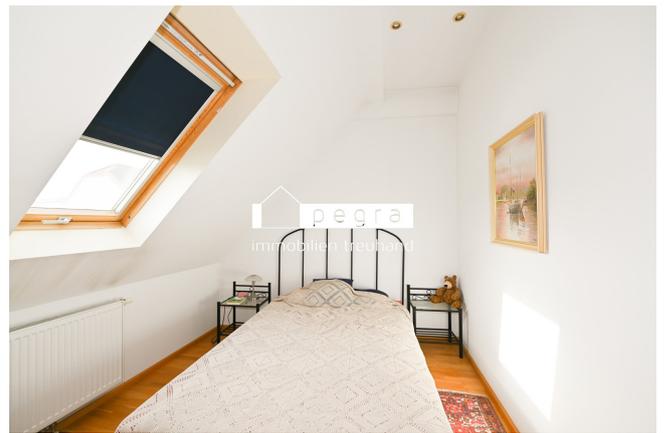
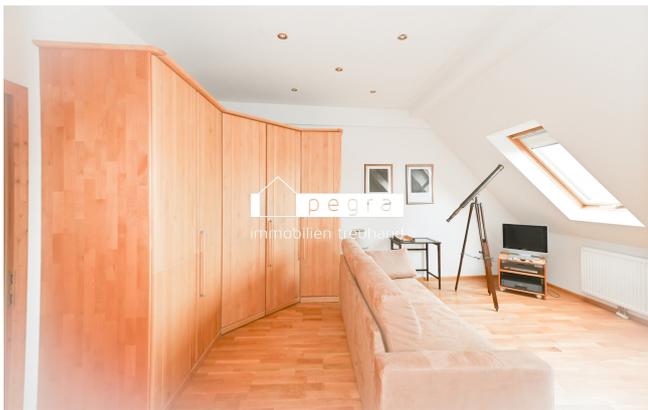


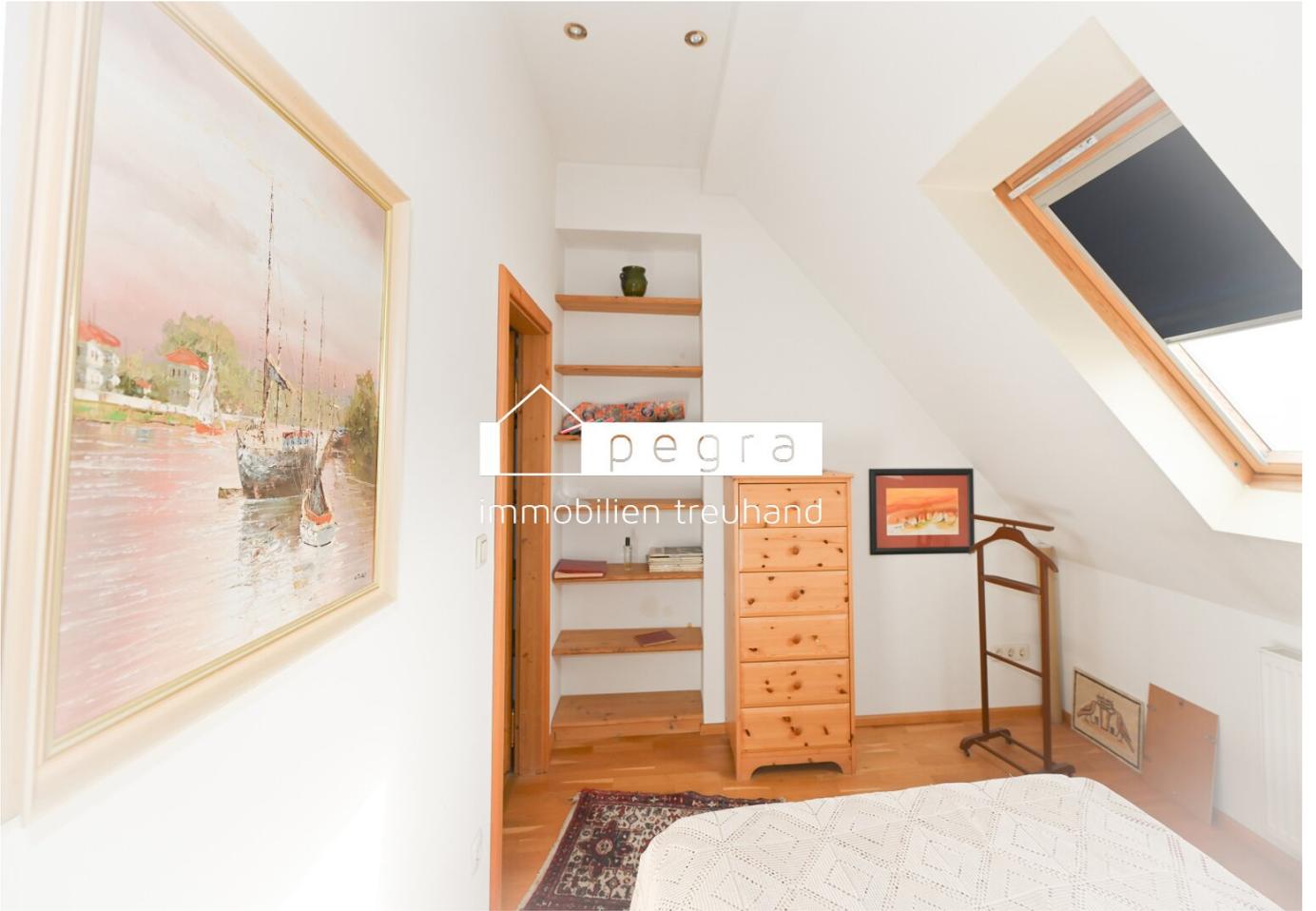


















Objektbeschreibung

Kennen Sie das Gefühl, wenn Sie zum allerersten Mal ein Haus betreten und sofort wohlig geborgen sind? Wenn Sie von einem Zimmer ins nächste spähen und es beinahe so scheint, als wäre da ein helles Kinderlachen zu hören, das sich über die steinerne geschwungene Treppe in den ersten Stock verfliegt. Und wo der erste Blick in den uneinsichtigen Traumgarten mit einer wunderbaren Weide, Altbaumbestand, Hecken und lauschigen Plätzen den blätterjagenden Golden Retriever geradezu erwarten lässt? Bei diesem idyllischen Landhaus, das in einer ruhigen Seitengasse, gleich beim Einrichtungshaus GASTER ums Eck, im Herzen von Traiskirchen errichtet ist, sind all diese Attribute bereits unter einem Dach vereint. Die Liegenschaft steht ab sofort zum Verkauf und ist so gut wie bezugsfertig.

Doch der Reihe nach. Die Gesamtfläche der Liegenschaft umfasst 582 m² – das 1920 errichtete einstöckige Landhaus mit seinem mit roten Schindeln gedecktem Satteldach samt Dachgaube steht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Gehsteig. Auffällig die gelbe Fassade und ausladenden grünen Fensterläden mit weißem Karomuster, die sich im prächtigen Hof- und Eingangstor und am Portal der an der gegenüberliegenden Hauskante errichtete Garage widerspiegeln.

Gehen wir ein paar Schritte gemeinsam durch das Eingangstor, das vorerst in die geschlossene und mit Holzlamperie gedeckte 25 m²-große Hofeinfahrt führt, von wo aus man rechterhand über ein paar Stufen das Wohnhaus sowie ein paar Schritte weiter den Keller des Hauses und wieder ein paar Schritte geradewegs den Garten erreicht. Bereits diese Raumsituation macht Träume wahr – keine Hobbys und keine Gesellschaften, die hier nicht bequem Platz fänden, ...

Steigen wir gemeinsam ins Hochparterre, wo sich das Wohnhaus mit gediegenen 165 m² Wohnfläche befindet. In massiver Ziegelbauweise errichtet, verfügt es über teils mächtige Wände, massive Rundbögen, Nischen und breite Fensterbänke, die nicht nur jedes Katzenherz erfreuen. Der zentrale, fast quadratische Vorraum führt zur Treppe ins ausgebaute Dachgeschoß, zu Nebenräumen und verbindet das Haus über einen kleinen Gang mit dem großzügigen Wohnbereich sowie mit der Küche, in die eine weitläufige Essecke integriert ist. Von hier aus geht es über die Außenstiege zur kleinen, gemütliche Gartenterrasse und weiter in den Garten.

Alle Türen und Zargen des Hauses wurden aus Massivholz gefertigt – die Bodenbeläge sind teils Parkett, Fliesen, Terrakotta und Stein. Beheizt wird das Landhaus über Radiatoren mit einer Gaszentralheizung – Herzstück des Wohnzimmers ist aber der offene Kamin, der mit Holz beheizt für ein wohlige Raumklima und knisternde Stimmung sorgt.

Keine Wünsche offen lässt auch die Küche: Auch sie ist im Landhausstil stimmig integriert und verfügt über sämtliche Geräte auf Letztstand. Cerankochfeld, Backrohr, Geschirrspüler und Kühlschrank sind hier ebenso selbstverständlich, wie ausreichend Arbeitsflächen, Stauraum

und Raum für Persönlichkeit. Mit der lauschigen Essecke ist aber auch ganz sicherlich für Gesellschaft beim Kochen gesorgt.

Im Erdgeschoss befindet sich weiters ein WC, ein Badezimmer mit Dusche, ebenso wie im Dachgeschoss, wobei sich dieses im modernen weißen Design samt Badewanne, Badetisch, Spiegelschrank, WC und Handtuchheizkörper präsentiert. Und auch dieses Geschoss ist absoluter Wohlfühlbereich: Vier Zimmer im Ausmaß von xx bis xx m² und ein xx m² großes Schlafzimmer samt begehbarem Kasten sind für Familien ebenso wie geschaffen, wie sie jeder persönlichen Entfaltung Raum geben.

Das gesamte Haus, aber auch der Garten und der liebevoll adaptierte 75 m² große Keller sowie auch der geschlossene Hofbereich zeigen, dass hier stets mit viel Herzblut adaptiert und renoviert wurde. Ein Landhaus mit Geschichte und viel positiver Energie. Schauen Sie sich das an!

Neugierig geworden?

Landhaus BJ 1920

Wohnfläche 165 m² im Hochparterre und ausgebauten Dachgeschoss

Der angegebene Preis ist ein FIXPREIS

Parterre:

- Vorzimmer: 5,48 m²
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Spiegelschrank: 4,75 m²
- WC: 2,50 m²
- Wohnzimmerloung mit offenem Kamin und Wohlfühlatmosphäre: 50,75 m²
- Küche mit Essecke und Ausgang auf die Terrasse sowie in den Garten: 34,66 m²
- Nebenräume

Dachgeschoss: 3 Zimmer und ein großes Schlafzimmer mit Schrankraum, Neu adaptiertes Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Spiegelschrank, Handtuchheizkörper, WC

Keller: mehrere kleine Kellerräume als Stauraum, Weinkeller und Waschküche (alle notwendigen Anschlüsse und Geräte)

Liegenschaft: Bauland: 582 m² Fläche

Lage: leicht befahrene Nebenstraße

Anbindung öffentlicher Verkehr: Bus / Bahn – bis 1 km

Umgebung: Wohnlage

Nahversorgung: Supermarkt, Fachhandel in der Nähe (bis 3 km)

Freizeiteinrichtungen: Sport- und Kultureinrichtungen in der Nähe (bis 5 km)

Bildungseinrichtungen: Kindergarten (bis 3 km), Schulen (bis 3 km)

Das Exposé zum Download oder noch mehr Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage.

Herzlichen Gruß

Petra Hasibar

Staatlich geprüfte und konzessionierte Immobilientreuhänderin

pegra immobilien treuhand gmbh

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.500m

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