

**Moderne Doppelhaushälfte mit Garten, 2 Stellplätzen und
Balkon - Provisionsfrei!!**



Objektnummer: 3520

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlbachgasse 18
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,24 m ²
Nutzfläche:	173,75 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	133,94 m ²
Keller:	59,51 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	553.592,83 €
Betriebskosten:	143,10 €
USt.:	15,21 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner







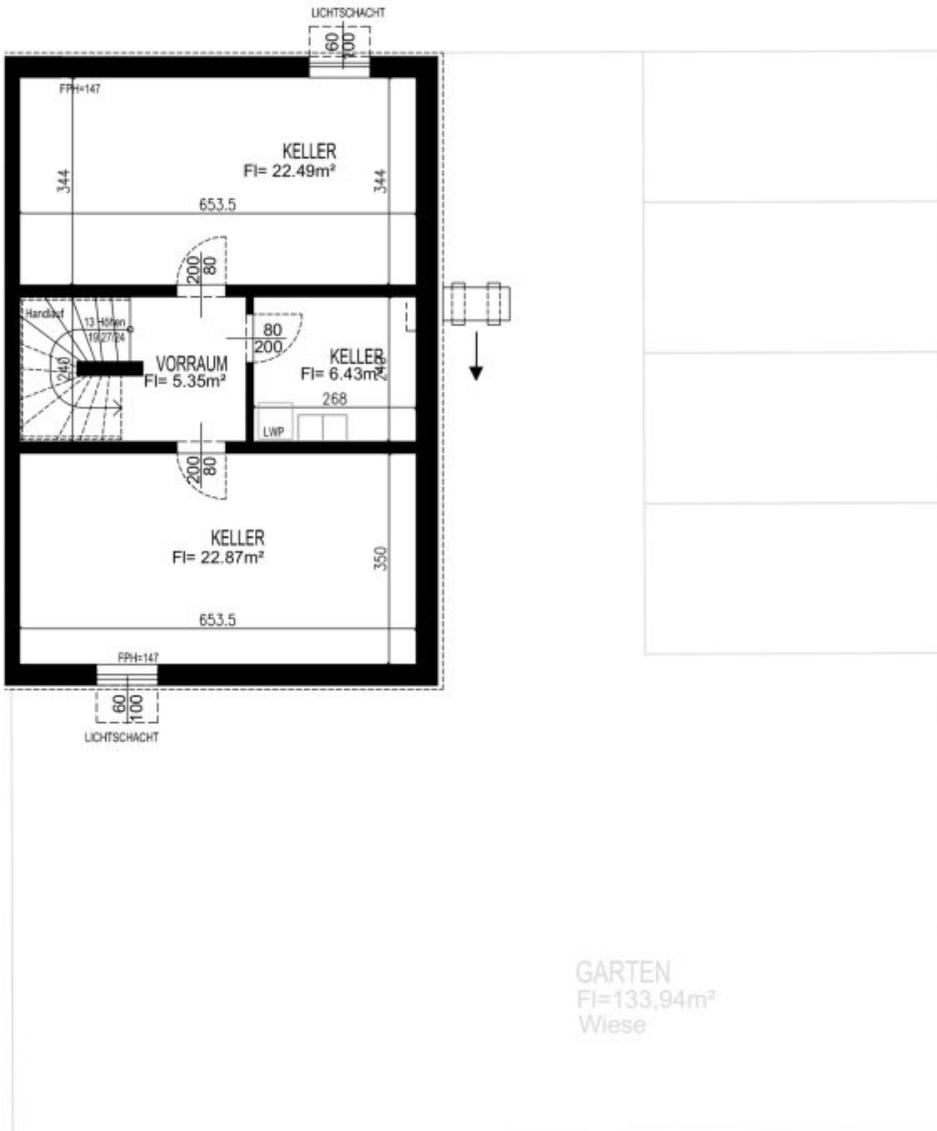






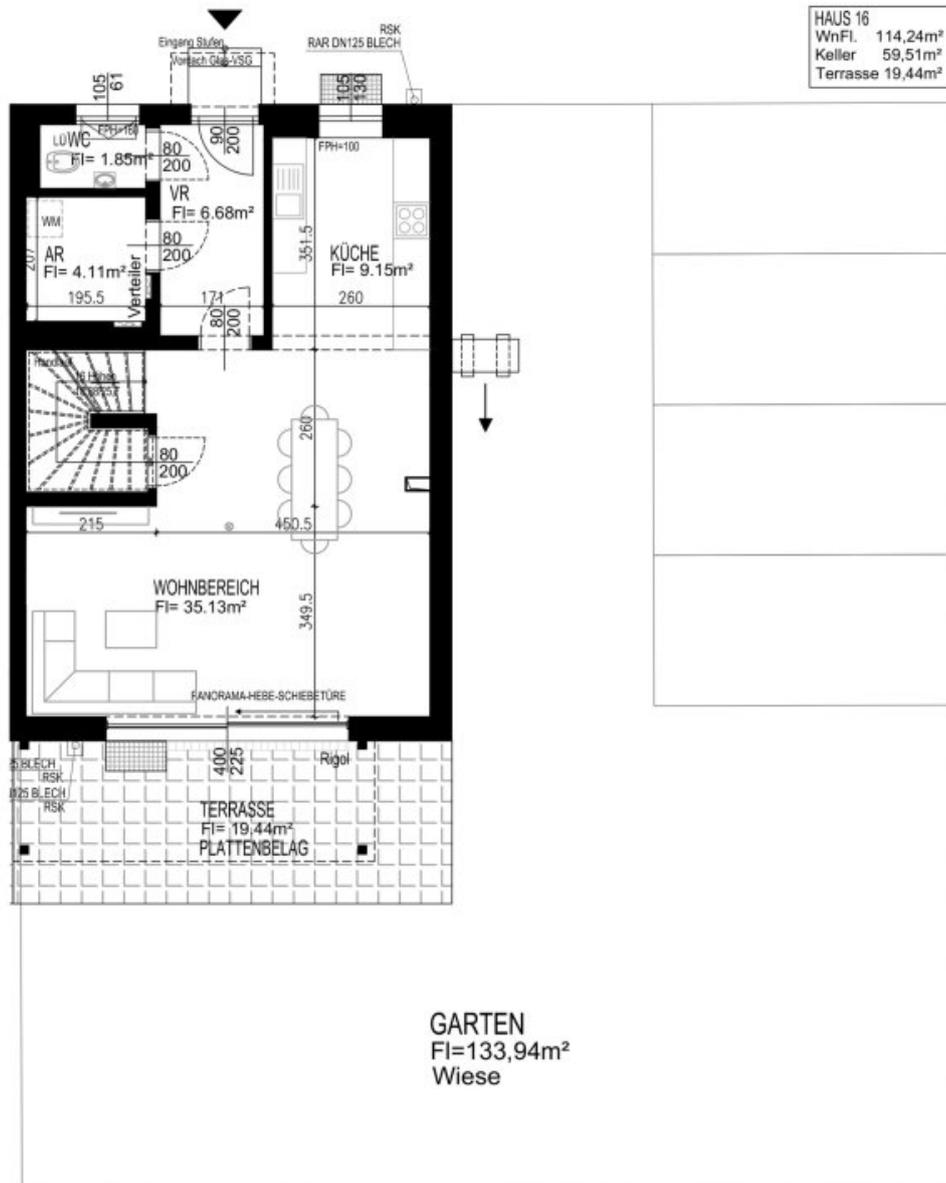




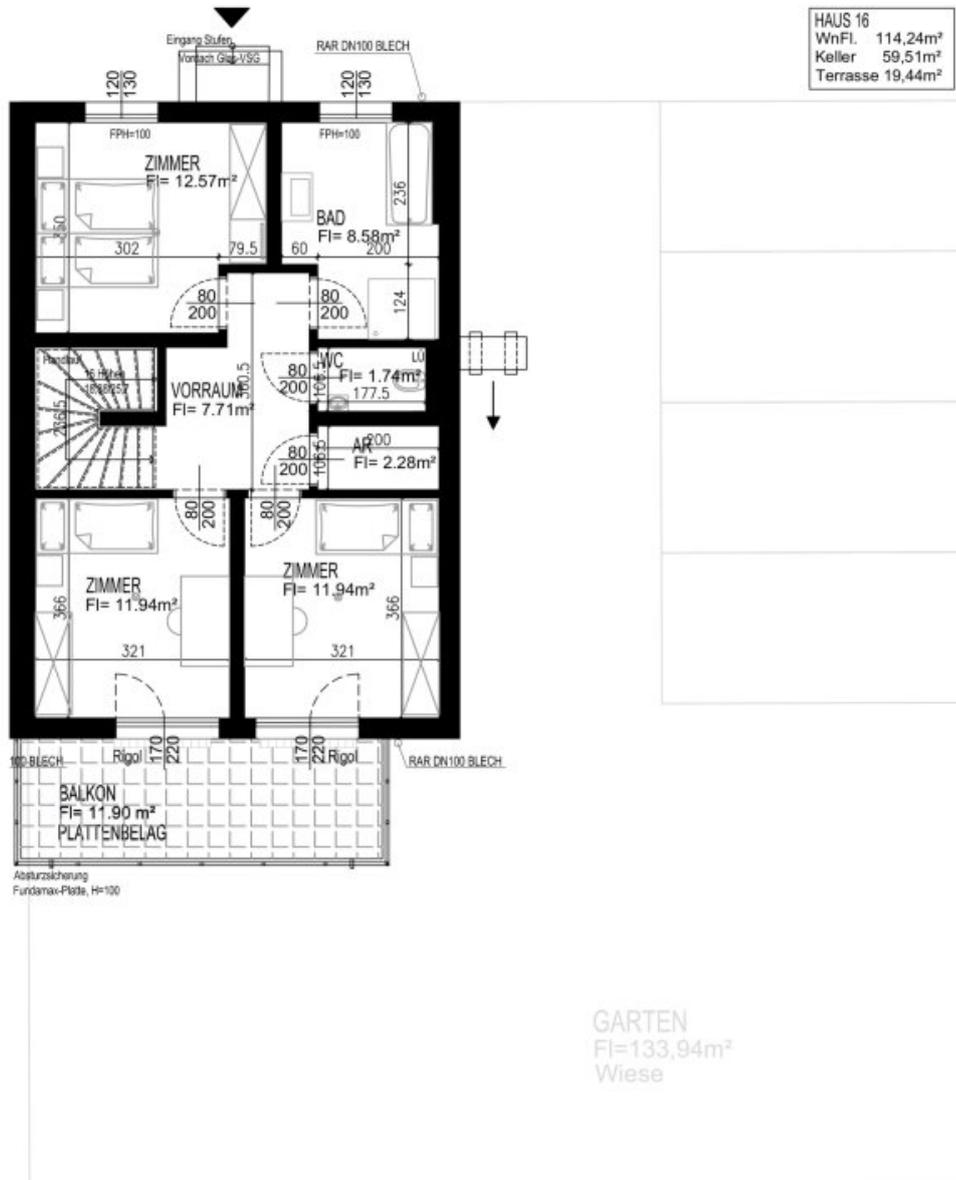


HAUS 16
WnFl. 114,24m²
Keller 59,51m²
Terrasse 19,44m²

Keller
M 1:100



Erdgeschoss
M 1:100



Obergeschoss
M 1:100

Objektbeschreibung

Projekt:

Die Wohninsel bietet 20 familienfreundliche Niedrigenergiehäuser mit geräumigem Keller und jeweils 2 Stellplätzen in zentraler Lage von Traiskirchen - eingebettet in umliegendes Grün und direkt am Mühlbach gelegen, kann man mit seinem künftigen Eigentum sowohl die absolute Ruhelage genießen und hat dennoch nicht weit zu den verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und Restaurants der Umgebung.

Das Projekt Wohninsel besitzt eine schöne moderne Architektur, welche am Ende einer **Privatstraße** eine familiäre Wohngemeinschaft bildet. Die übersichtliche Größe der Eigentümergemeinschaft hebt sich daher deutlich von den diversen unpersönlichen Großprojekten ab.

Das Projekt wurde bereits seit kurzem fertiggestellt und die Häuser können sofort übergeben werden!

Ausstattung:

Die Einheiten werden belagsfertig übergeben, eine schlüsselfertige Übernahme ist nach Absprache (und Aufpreis) natürlich jederzeit möglich!

- Hochwertige Bauweise der Firma Elk
- Wärmedämmungsfassade
- Fußbodenheizung und Warmwasser mit Luftwärmepumpe, mit der man zusätzlich auch eine Klimaanlage betreiben kann.
- Sämtliche Fenster und Türen sind dreifachverglast
- Licht- u. Wasseranschluss auf den Terrassen etc.
- Der Sonnenschutz ist elektrisch bedienbar
- Glasfaseranbindung in EG und OG mit zusätzlichem W-LAN (Home-Way System)

- Geräumiger Keller

Lagedetails:

Kindergärten und eine Volksschule befinden sich jeweils in einer Entfernung von nur 500m. Auch die Mittelschule Traiskirchen ist in ca. 11 Minuten gut zu Fuß erreichbar.

Freiluft-Einkaufszentrum mit Cafe am Hauptplatz in Gelnähe. Ebenso Filialen von Spar, Billa, Hofer und Penny!

Nach Wien zum Karlsplatz sind es mit dem Auto nur ca. 32 Min. Zum Kurort Baden und dem Hauptbahnhof nur ca. 10 Min. An öffentlichen Anbindungen gibt es weiters im Ort den Bahnhof Traiskirchen (Pottendorfer-Linie) in nur 3 Fahrminuten Entfernung und auch die Station der Badner-Bahn ist nur ca. 400m entfernt.

Ebenso in nur 5-7 Gehminuten erreichbar sind zahlreiche Freizeitanlagen von Tennis bis Eislaufen. Darüber hinaus gelangen Sie in nur 10-15 Fahrminuten zu den beliebten Thermen Baden und Bad Vöslau!

VERFÜGBARE EINHEITEN:

Haus 1

Haus 2

Haus 3

Haus 4

Haus 5

Haus 6

Haus 7

Haus 8

Haus 9

Haus 10

Haus 11

Haus 12

Haus 13

Haus 14

Haus 15

Haus 16

Haus 17

Haus 18

Haus 19

Haus 20

Doppelhaushälfte Nr. 16:

Das **Haus Nr. 16** liegt besonders ruhig, neben einem größeren Grünbereich und einem Nebenarm des Mühlbachs. Es besitzt 4 geräumige Zimmer und 114,24 m² Wohnnutzfläche auf zwei Geschossen. Zusätzlich ist noch ein geräumiger, vielseitig verwendbarer Keller mit 59,51 m² vorhanden. Insgesamt bietet das Haus daher eine Nutzfläche von 173,25 m². Auch 2 PKW Stellplätze sind im Preis inkludiert.

Man betritt das Objekt über einen Vorraum und gelangt vorbei am Gäste-WC und einem praktischen Wirtschaftsraum, weiter in den großzügig gestalteten 35 m² Wohn-Essbereich mit Ausgang auf die 19 m² große Südwestterrasse, sowie den Eigengarten. Ebenfalls befindet sich auf dieser Ebene die offene Küche mit eigenem Fenster und Blick ins Grüne.

Das OG bietet für Ihre Familie drei große Schlafzimmer, wobei 2 davon Zugang zum 11,9 m² Balkon haben. Zusätzlich haben Sie auf dieser Ebene ein großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken, sowie ein davon getrenntes WC. Auch ein zusätzlicher, vielseitig verwendbarer Abstellraum ist vorhanden.

Im Keller befinden sich neben dem Technikraum zwei ca. 23 m² große Räume, die Sie für

Fitness, Wellness, Hobby, Home-Cinema oder einfach nur als Stauraum nutzen können. Beide Räume sind mit Fenstern ausgestattet.

Das hochwertige Niedrigenergiehaus wurde von der Firma Elk errichtet und wird in **belagsfertigem** Zustand übergeben. Für die schlüsselfertige Fertigstellung ist je nach persönlichen Ansprüchen mit nur ca. 50.000 € bis 80.000 € zu rechnen.

Sollten Sie Fragen zum Projekt haben oder weiterführende Unterlagen wie Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, usw. wünschen, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne persönlich zur Verfügung. **Nutzen Sie die Möglichkeit zu einem persönlichen Beratungsgespräch!**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <300m
Apotheke <300m
Klinik <3.600m
Krankenhaus <3.550m

Kinder & Schulen

Schule <425m
Kindergarten <400m
Höhere Schule <6.225m

Nahversorgung

Supermarkt <300m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <650m

Sonstige

Bank <325m
Geldautomat <325m
Polizei <750m
Post <350m

Verkehr

Bus <325m
Bahnhof <425m
Autobahnanschluss <1.450m

Straßenbahn <1.375m
Flughafen <6.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap