

## Der Sommer kommt - Eckreihenhaus in Traiskirchen



**Objektnummer: 310553**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Hilber-Straße
Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	42,37 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 76,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	439.900,00 €
Betriebskosten:	87,54 €
USt.:	8,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



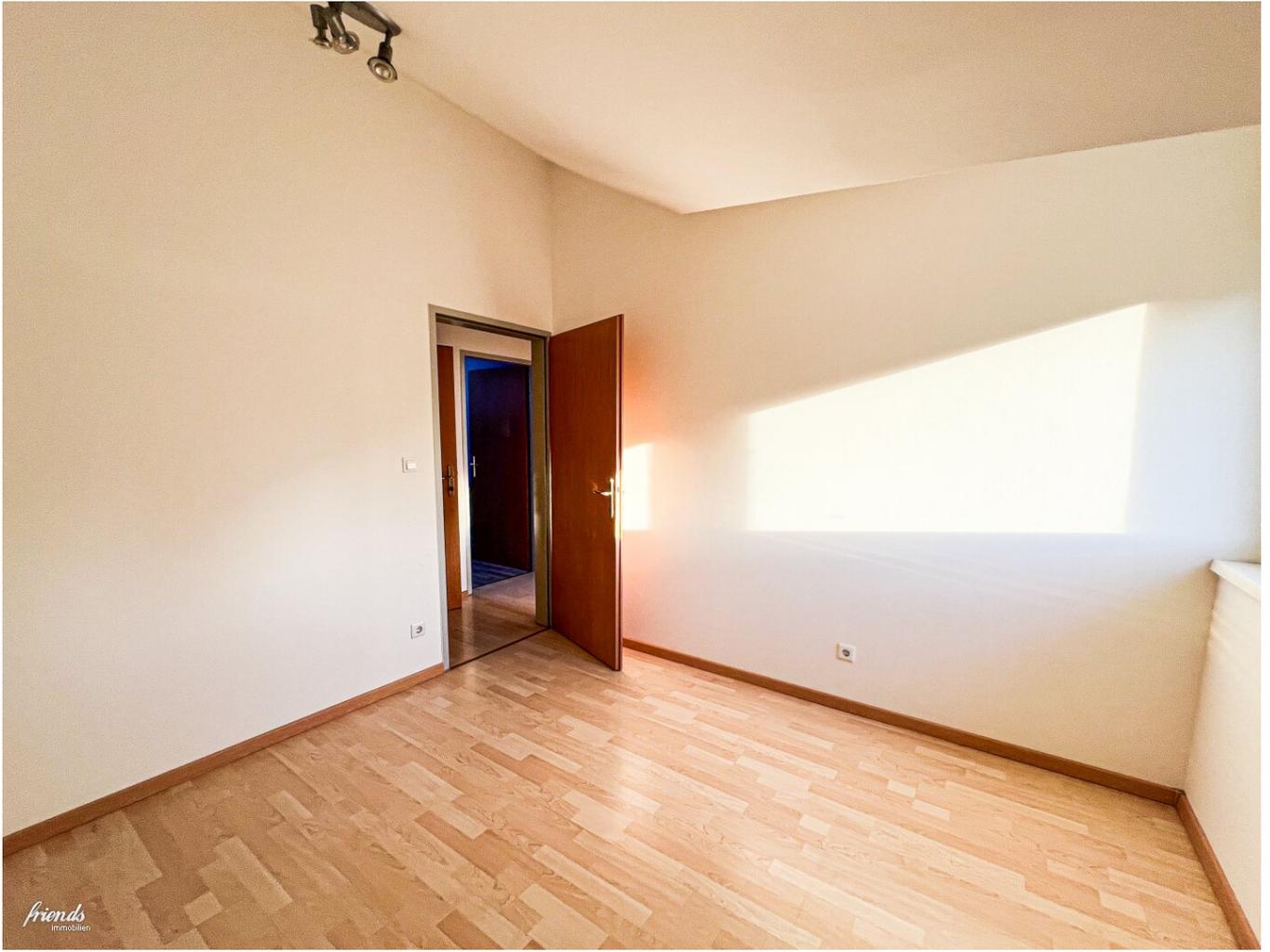
**Florian Stift**

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2









## Objektbeschreibung

### Zum Verkauf gelangt dieses charmante Eckreihenhaus in Traiskirchen!

Die perfekte Gelegenheit, Ihr neues Zuhause in einer angenehmen Umgebung zu finden!

Mit einer **Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>**, verteilt auf **4 Zimmer**, bietet dieses Haus eine hervorragende Grundlage für ein individuelles Wohlfühlzuhause.

#### Highlights:

- **Helle und freundliche Räume:** Genügend Platz für Familie, Arbeit und Freizeit.
- **Garten:** Einladender Außenbereich, perfekt für entspannte Stunden im Freien.
- **Zentrale Lage:** Gute Anbindung und Infrastruktur für alle Bedürfnisse des Alltags.
- **Offener Grundriss:** Große Fenster und eine offene Raumaufteilung lassen viel Tageslicht hinein und sorgen für ein großzügiges Wohngefühl.
- **Einbauküche:** Komplett ausgestattet und im Kaufpreis enthalten – perfekt für kulinarische Kreationen.
- **Modernes Badezimmer:** Badewanne und Dusche bieten Entspannung pur
- **Keller** für genügend Stauraum oder um seinem Hobby nachzugehen
- **Carport:** Ihr Fahrzeug ist sicher und geschützt untergebracht.

#### Ihr privater Garten – ein grünes Paradies

Genießen Sie sonnige Tage in Ihrem eigenen Garten! Der gepflegte Außenbereich lädt zum Entspannen, Grillen oder Spielen mit Kindern ein.

#### Zentrale Lage mit ausgezeichneter Anbindung

Dieses Eckreihenhaus zeichnet sich durch eine optimale Verkehrsanbindung aus. Mit **Bus und Badenerbahn in der Nähe** sind Sie schnell und bequem mit den umliegenden Städten verbunden.

Die **hervorragende Infrastruktur** umfasst Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten,

Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum – alles ist in wenigen Minuten erreichbar.

## **Ihr Traumhaus wartet!**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom Charme dieser Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <1.250m  
Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap