# Exklusives Wohnhausprojekt in Traiskirchen – 9 moderne Wohneinheiten für höchste Ansprüche | Z?LLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 23263** 

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Johann Foissner-Straße 6
Art: Wohnung - Maisonette

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2514 Traiskirchen

Baujahr: 2025 Zustand: Erstb

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:144,07 m²Nutzfläche:151,51 m²

Zimmer: 5
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

**Keller:** 1,07 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 31,27 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Kaufpreis / m²:

A+ 0,68

759.000,00 €

5.009,57 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.



## WOHNHAUSANLAGE

2514 TRAISKIRCHEN JOHANN FOISSNER STRASSE 6

## TOP 6

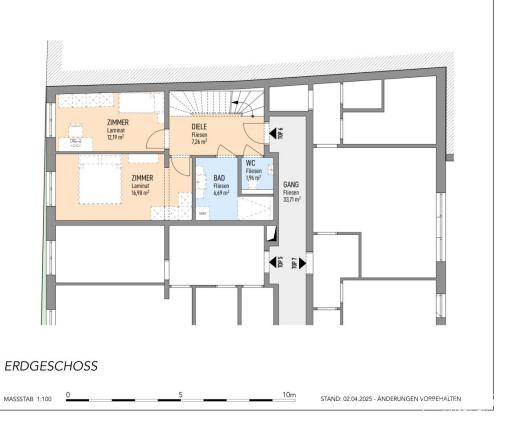
EG	45,08 m <sup>2</sup>
DG 1	38,12 m <sup>2</sup>
DG 2	61,59 m <sup>2</sup>
WNFL - TOP 6	144,79 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 1	7,26 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 2	5,43 m <sup>2</sup>
EINLAGERRAUM	1,07 m <sup>2</sup>

ALLE DARGESTELLIEN EINRICHTUNGS-GEGENSTANDE HABEN SYMBOLHAFTEN CHARAKTER UND STELLEN EINEN MÖBLIERUNGSVORSCHLAG DAR. DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBEL NICHT

ZUGE DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG FESTGELEGT.
DIE FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN LUD KÖNNEN SICH









#### WOHNHAUSANLAGE

2514 TRAISKIRCHEN JOHANN FOISSNER STRASSE 6

## TOP 6

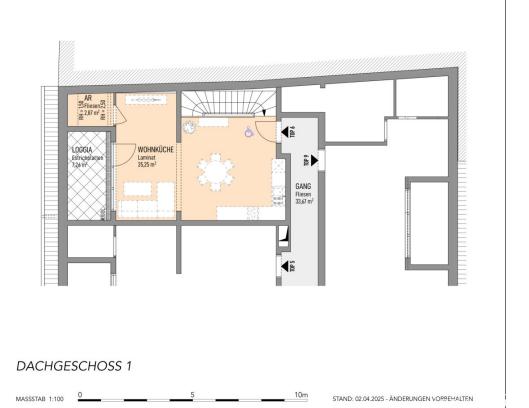
EG	45,08 m <sup>2</sup>
DG 1	38,12 m <sup>2</sup>
DG 2	61,59 m <sup>2</sup>
WNFL - TOP 6	144,79 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 1	7,26 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 2	5,43 m <sup>2</sup>
EINLAGERRAUM	1,07 m <sup>2</sup>

SYMBOLHAFTEN CHARAKTER UND STELLEN EINEN MÖBLIERUNGSVORSCHLAG DAR.
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBEL NICHT GEFLÖNET, DIE GEBAURE LAGE LIND, ANADEDNILING WIRD, M.

ZUGE DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG FESTGELEGT. DIE FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN UND KÖNNEN SICH









#### WOHNHAUSANLAGE

2514 TRAISKIRCHEN JOHANN FOISSNER STRASSE 6

## TOP 6

EG	45,08 m <sup>2</sup>
DG 1	38,12 m <sup>2</sup>
DG 2	61,59 m <sup>2</sup>
WNFL - TOP 6	144,79 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 1	7,26 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 2	5,43 m <sup>2</sup>
FINI AGERRAUM	1.07 m <sup>2</sup>









## **Objektbeschreibung**

## Highlights der Wohnhausanlage – Hier bleibt kein Wohntraum unerfüllt!

- Wohnflächen: 69 m² bis 145 m² genug Platz, um sich richtig wohlzufühlen.
- Wohnnutzflächen: 74,20 m² bis 203,45 m² mehr Raum für Ihre Ideen.
- Dachstudios: Drei Wohnungen bieten exklusive Dachstudios im 2. Dachgeschoss (41 m² bis 115 m²) perfekt für ein Homeoffice mit Weitblick oder Ihre persönliche Wohlfühloase.
- Außenflächen: Balkone, Loggien und Dachterrassen bis 15 m² Ihr eigenes kleines Stück Freiluftparadies.
- Flexible Raumkonzepte: 2 bis 5 Zimmer ideal für Singles, Paare und Familien, die das gewisse Extra suchen.
- Garagenplätze: Optional für je € 25.000 (max. 2 pro Einheit) damit Ihr Auto sicher und bequem parkt.

## **Hochwertige Ausstattung – Weil Sie das Beste verdienen:**

- Edler **3-Schicht-Parkett aus Eiche** fußwarm, langlebig und einfach schön.
- Fußbodenheizung nie wieder kalte Füße, einfach behaglich wohnen.
- Stilvolle Fliesen & Armaturen in den Nassbereichen weil auch das Badezimmer ein Design-Highlight sein darf.
- **Dreifach verglaste Fenster mit Raffstores** für maximale Ruhe und ein angenehmes Raumklima.
- Zeitlose Farbakzente an der Fassade modern, elegant und doch dezent.

## Die Wohnhausanlage im Detail – durchdacht bis ins kleinste Detail:

• **Gebäudestruktur:** Erdgeschoss und zwei Dachgeschosse – stilvoll und architektonisch beeindruckend.

- Unterkellerung: Tiefgarage mit 17 Stellplätzen, praktische Abstellräume und Fahrradabstellflächen für maximalen Komfort.
- Nachhaltigkeit: Energieeffiziente Bauweise mit moderner Wärmedämmung und einer Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung – gut für Sie und gut für die Umwelt.
- Lage: Ruhige Wohngegend in Traiskirchen mit bester Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten Stadtleben mit einer Prise Erholung.

Hier entsteht ein Zuhause, das nicht nur praktisch und komfortabel ist, sondern auch ein echtes Lebensgefühl vermittelt. Willkommen in Ihrem neuen Lieblingsort!

## Top 6 Maisonette mit Dachterrasse + 62 m<sup>2</sup> Dachstudio

- Wohnfläche: 144,79 m²
- Außenflächen: Loggia 7,26 m² (DG1), Dachterrasse 5,43 m²
- **Zimmer**: 4 (2 Schlafzimmer, sehr große Wohnküche, **separates 62 m² großes Dachstudio**)
- **Besonderheiten**: Dachterrasse mit Blick über die Stadt, großzügige Wohnflächen, lichtdurchflutete Räume.
- Garagenplatz: Pro Stellplatz € 25.000 (max. 2 verfügbar).

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

## -> Suchagent anlegen

## **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <50m Apotheke <50m Klinik <3.325m Krankenhaus <3.225m

## Kinder & Schulen

Schule <150m Kindergarten <350m Höhere Schule <6.275m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <100m Bäckerei <175m Einkaufszentrum <875m

## **Sonstige**

Bank <75m Geldautomat <100m Polizei <450m Post <200m

#### Verkehr

Bus <225m Bahnhof <175m Autobahnanschluss <1.525m Straßenbahn <1.600m Flughafen <6.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap