

**Ruhig wohnen, perfekt angebunden – Einfamilienhaus mit
Gartenidylle in Traiskirchen**



Objektnummer: 310835

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bauernstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Wienersdorf
Baujahr:	2000
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,32 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	78,93 m ²
Heizwärmebedarf:	C 83,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	449.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



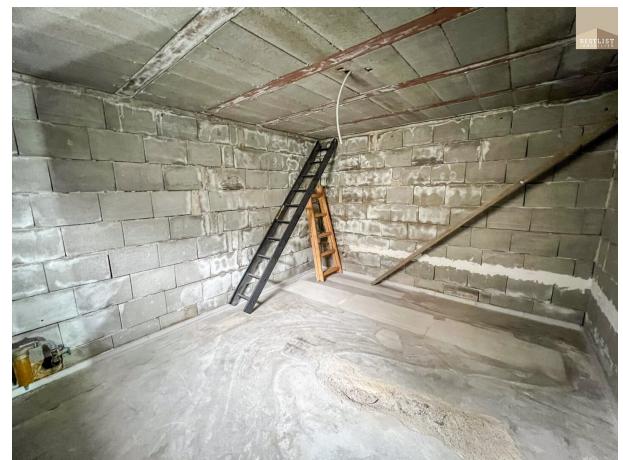
Florian Stift

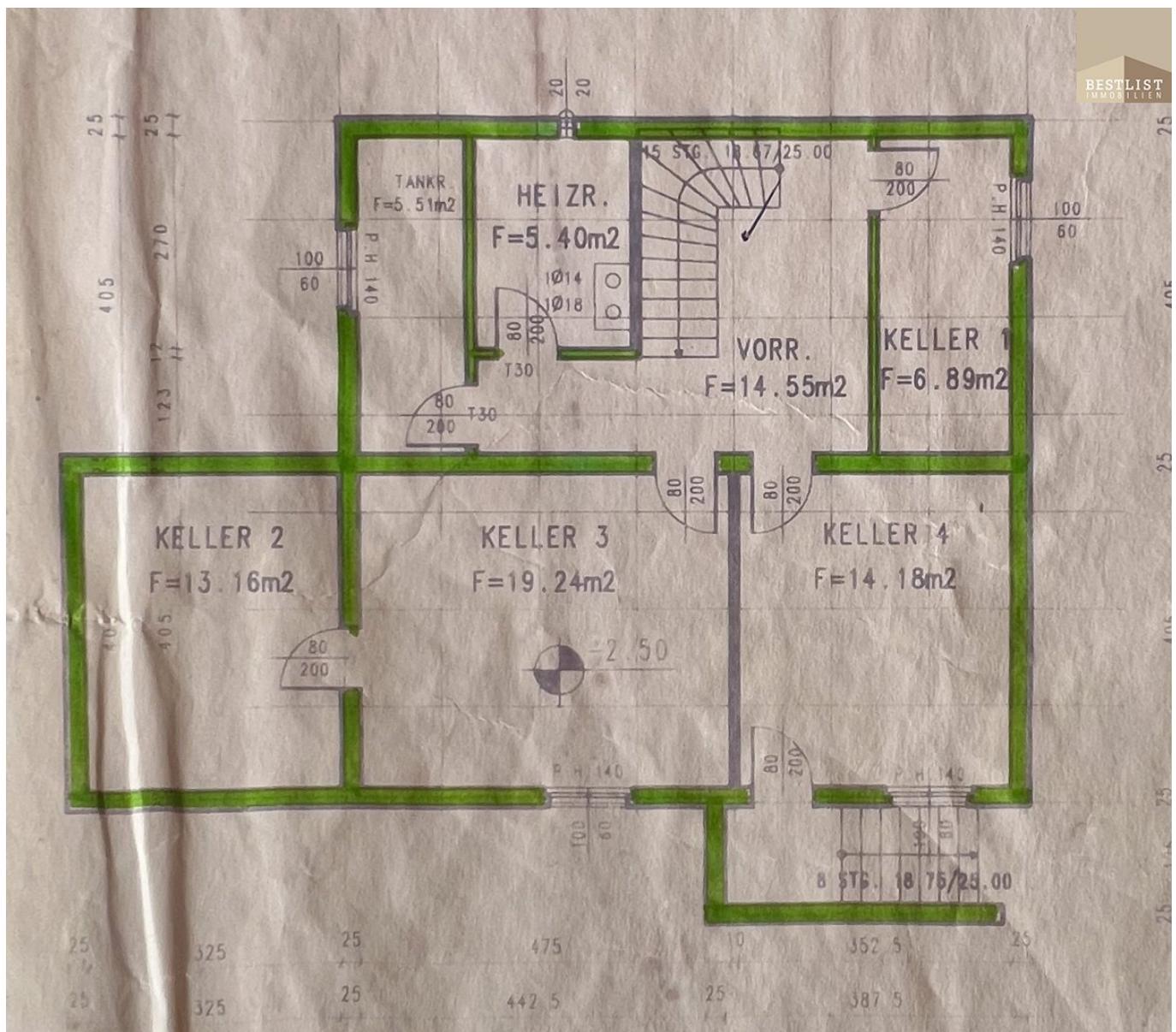
BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500, Baden

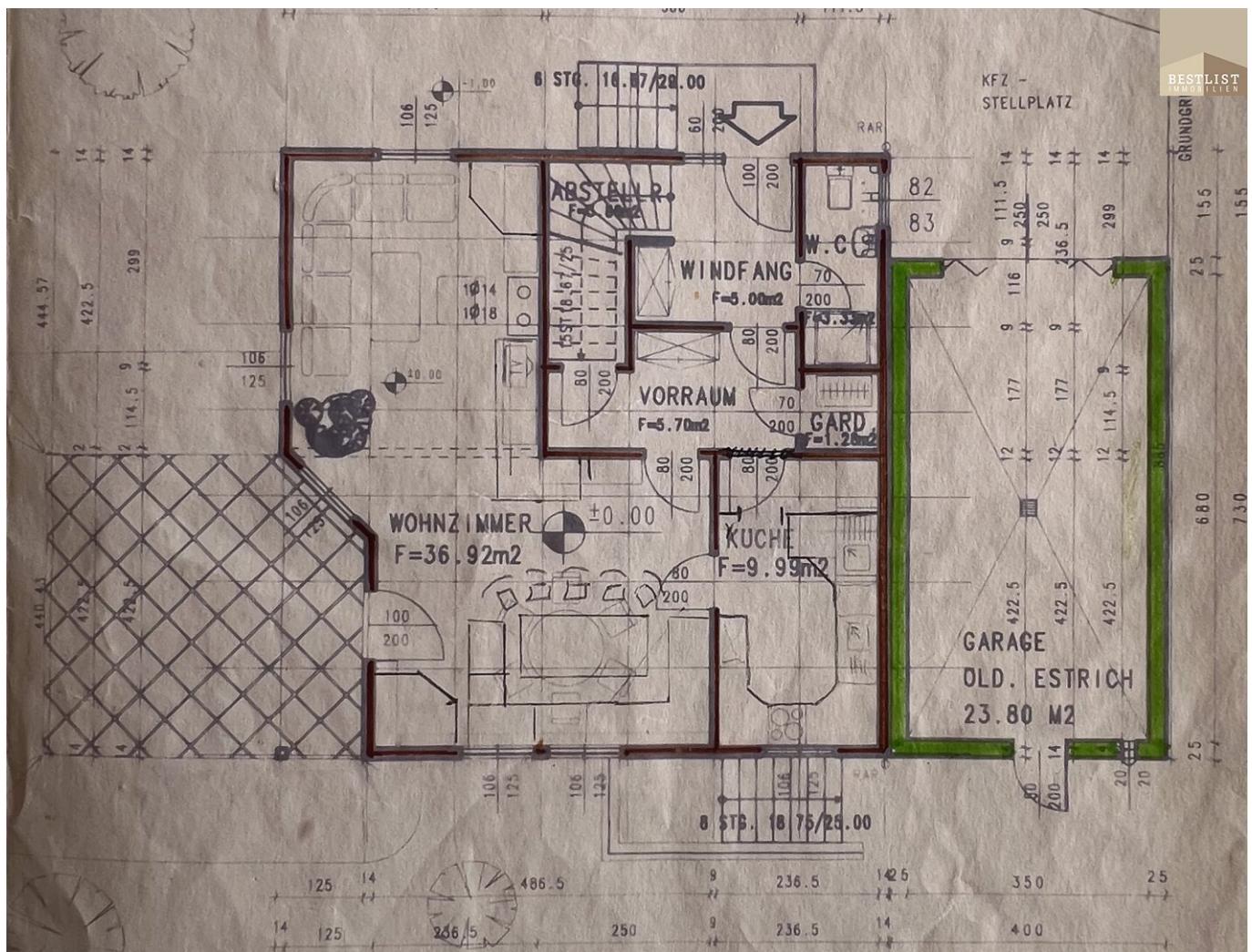


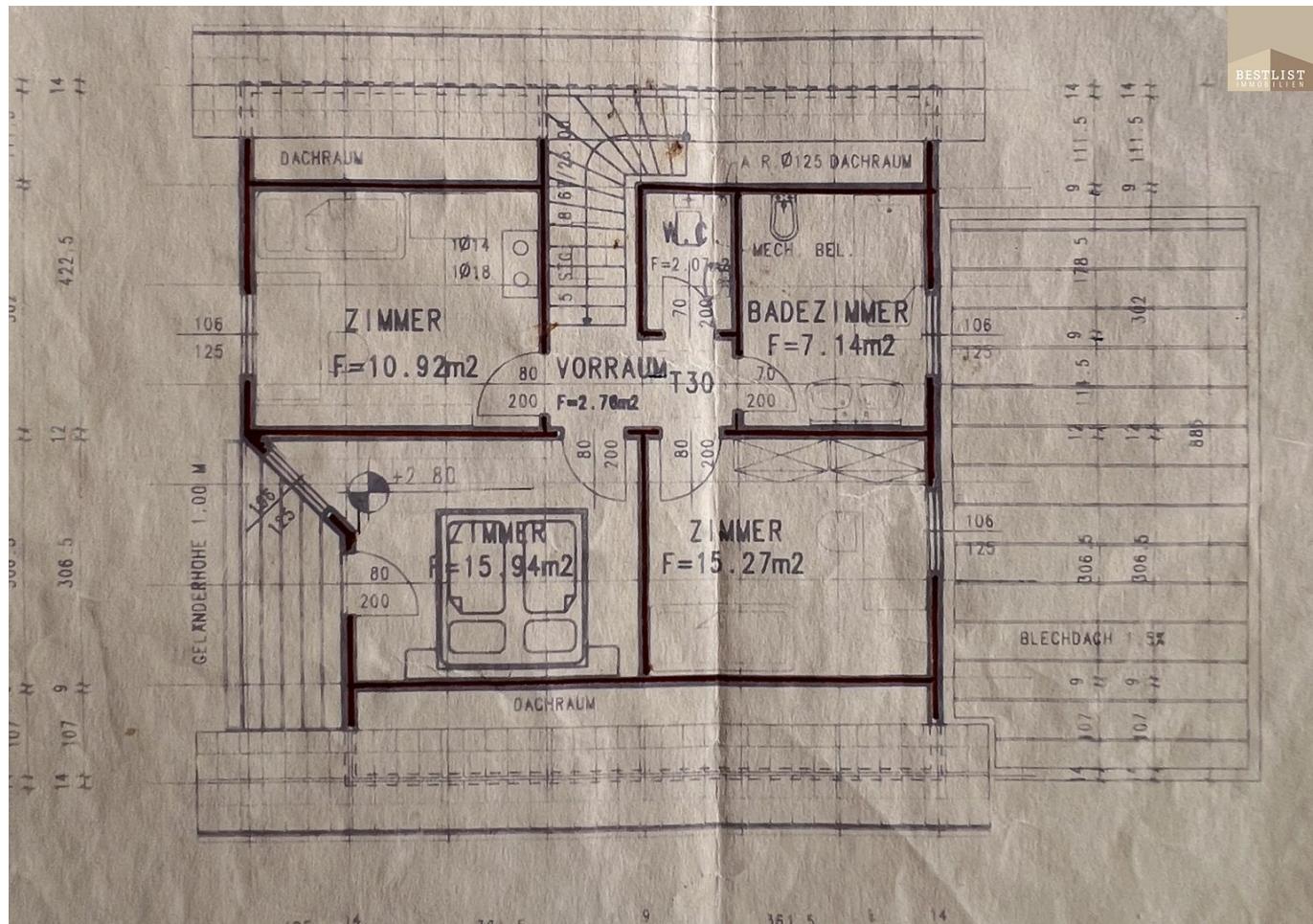












Objektbeschreibung

In der begehrten Bauernstraße in Wienerdorf präsentiert sich dieses gepflegte und großzügig konzipierte Einfamilienhaus als klassisches Familienzuhause mit klarer Struktur, funktionaler Raumaufteilung und hohem Wohnkomfort. Hier trifft Substanz auf Lebensqualität – ein Haus, wie man es kennt und schätzt: solide geplant, ruhig gelegen und mit allem ausgestattet, was nachhaltiges Wohnen ausmacht.

Erdgeschoß – Wohnen mit Offenheit und Gartenbezug

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein zentral gelegenes Vorzimmer, das alle Bereiche des Erdgeschoßes übersichtlich erschließt. Ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss sowie eine Garderobe sorgen für Alltagstauglichkeit und Ordnung.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich. Großzügige Fensterflächen schaffen ein helles, freundliches Raumgefühl und öffnen den Blick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie sowohl in die separate Küche als auch auf die sonnige Terrasse mit angrenzendem Garten – ein klassisches Setting für Familienleben, gesellige Abende und entspannte Stunden im Freien.

Obergeschoß – Rückzugsorte für die ganze Familie

Das Obergeschoß bietet drei gut proportionierte Zimmer, eines davon mit eigenem Balkon. Ein weiteres Zimmer wurde bislang als Schrankraum genutzt und eignet sich ideal als begehbarer Ankleide oder ruhiges Home-Office.

Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC komplettieren diese Wohnebene und unterstreichen die durchdachte Planung des Hauses.

Keller – Raum für Ideen

Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller befindet sich aktuell im Rohbauzustand und bietet somit maximale Gestaltungsfreiheit – ob Hobbyraum, Fitnessbereich, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum. Hier können Sie Ihre persönlichen Vorstellungen umsetzen.

Lage & Infrastruktur – ruhig wohnen, bestens angebunden

Die Bauernstraße liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend von Wienerdorf und verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur:

- **Bildung:** Kindergarten in ca. 2 Gehminuten, Volksschule und weiterführende Schulen in unmittelbarer Umgebung

- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheke und weitere Geschäfte fußläufig erreichbar
- **Freizeit:** Freibad und Schwechat-Au in wenigen Minuten – ideal für Kinder und Naturliebhaber; zusätzlich Weinberge, Radwege, Sportvereine und traditionelle Heurige
- **Verkehr:** Badner Bahn mit direkter Verbindung nach Wien und Baden, schneller Anschluss an die A2

Fazit

Dieses Einfamilienhaus in Traiskirchen überzeugt durch eine bewährte Raumaufteilung, Gartenqualität und eine Lage, die Ruhe und Infrastruktur in idealer Weise vereint. Ein Zuhause mit Substanz – perfekt für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die Wert auf langfristige Wohnqualität legen. Immobilien dieser Art sind rar und nachhaltig gefragt.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 <750m
 Apotheke <1.000m
 Klinik <2.750m
 Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m
Höhere Schule <7.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.250m
Straßenbahn <2.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap