

**Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Traismauer  
– Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 25670**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Amselgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Traismauer
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	60,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,81
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	173,97 €
USt.:	17,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

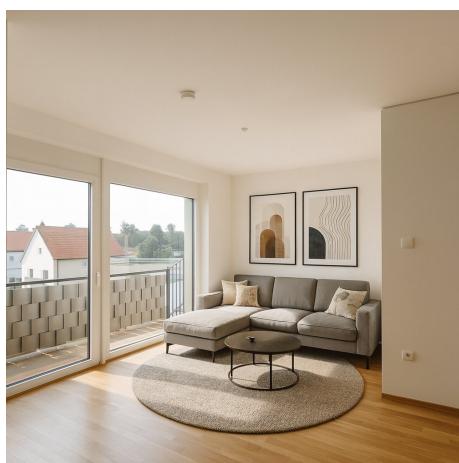
### Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

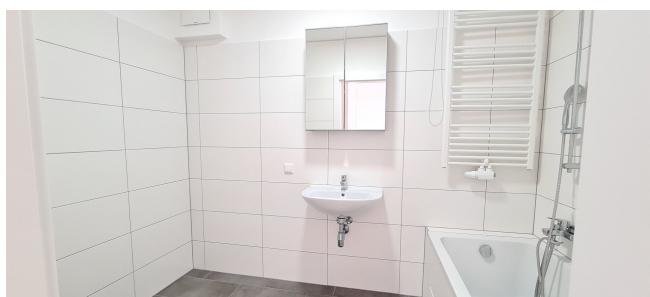
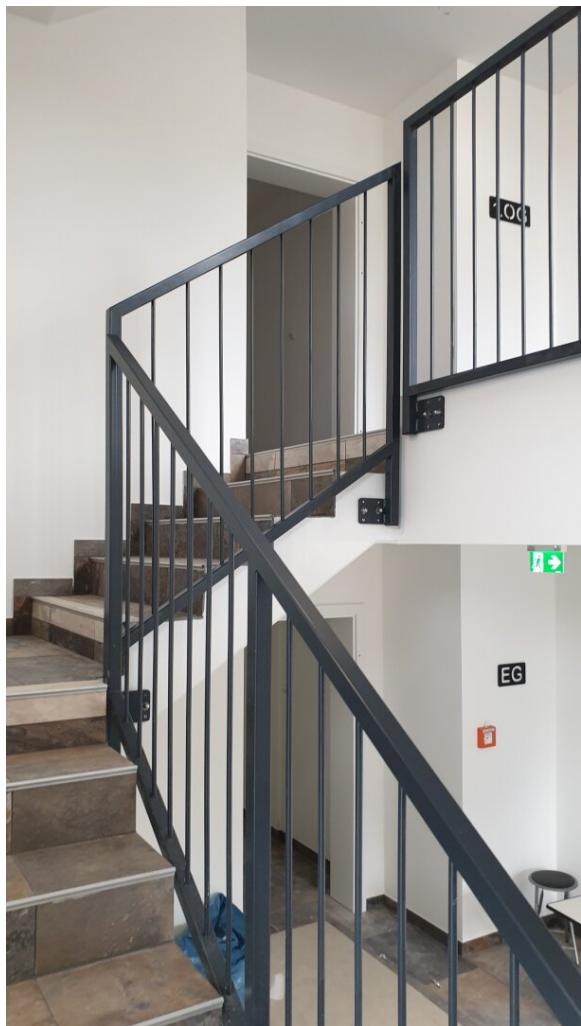
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

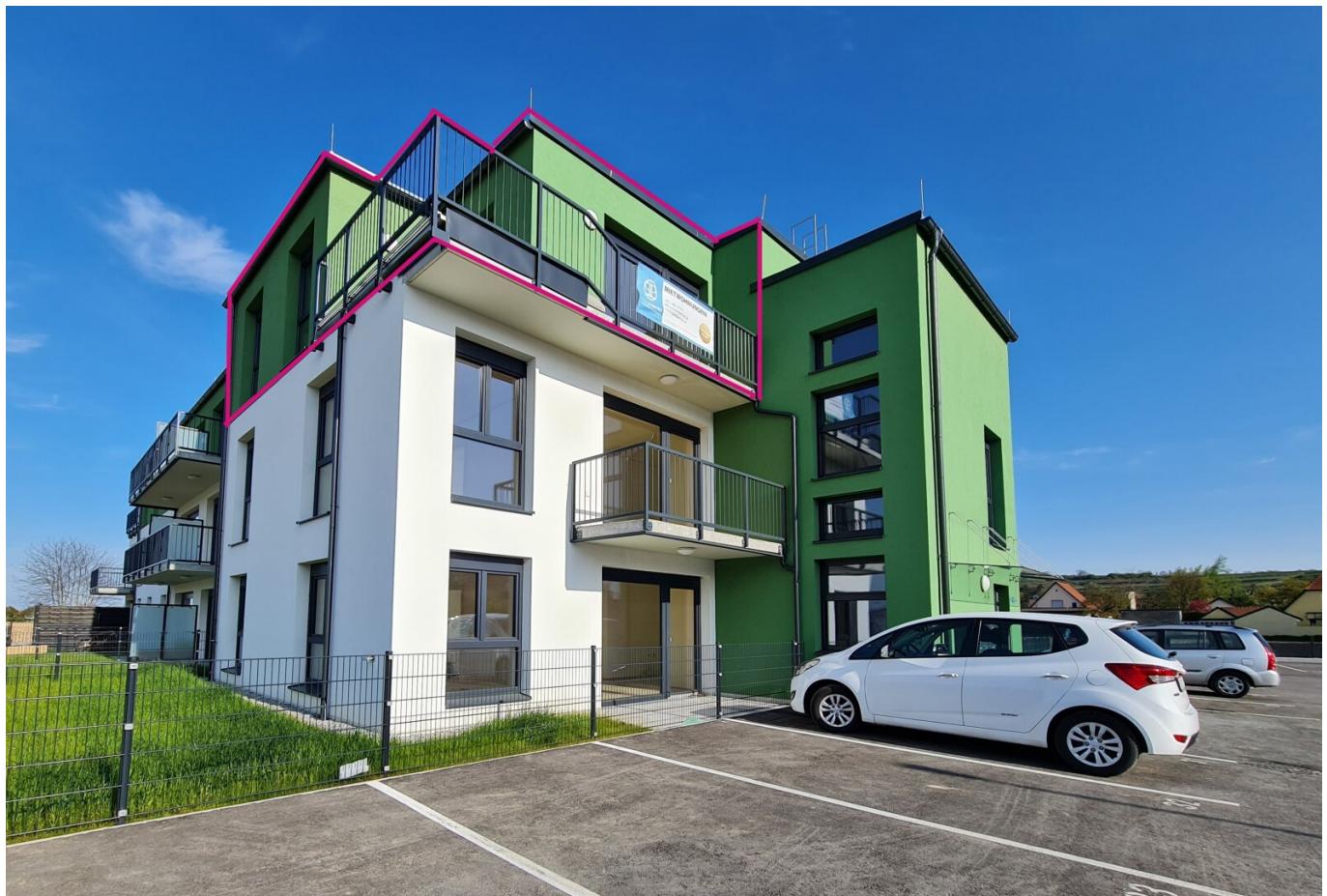
Verfügung.



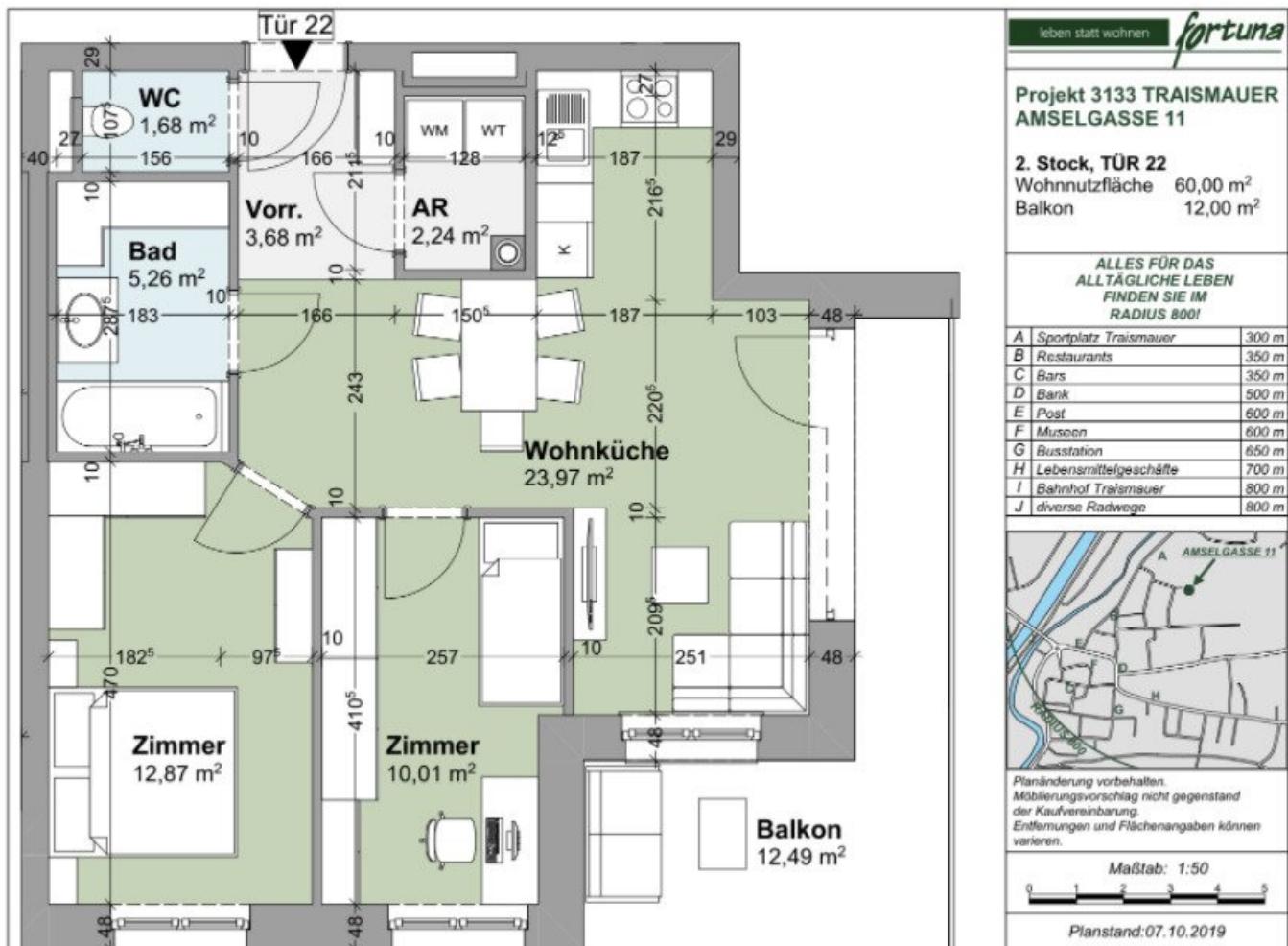












# Objektbeschreibung

## Zum Wohngebäude

Das Wohngebäude besticht durch **beste Lage innerhalb des Ortes**, seine **moderne Bauausführung** und ein **hochwertiges Erscheinungsbild**. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß und zwei Obergeschoße mit **22 Wohnungen**. Alle Wohnungen verfügen über **Balkone** oder **Terrassen**, alle Erdgeschoss-Wohnungen haben einen **Garten**. Zur Wohnanlage gehört auch ein eigener **Kinderspielplatz**. **KFZ Stellplätze** sind vorhanden.

## Lage

Traismauer liegt im unteren **Traisental** in Niederösterreich, 28,14% sind bewaldet. Traismauer befindet sich an der **Kremser Schnellstraße** (S33) (Teil des Wiener Autobahnringes „Regionenring“) mit den Abfahrten „Traismauer Nord“ und „Traismauer Süd“ sowie seit 2010 mit der Donaubrücke St. Georg und dem Autobahnknoten Traismauer (B 43). Schienenseitig ist die Stadt durch die **Tullnerfelder Bahn** erschlossen und bietet damit gute Verkehrsanbindung Richtung Tulln, Wien und natürlich St. Pölten.

Das Gebäude selbst befindet sich in **ruhiger Wohnlagen** im Nordosten von Traismauer. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den **täglichen Bedarf** benötigen. **Ärzte** und **Apotheken** sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für **Familien** ist diese Lage ideal, denn sowohl eine Schule als auch ein **Kindergarten** befinden sich in der Nähe. Ihre Einkäufe können Sie bequem in einem **Supermarkt** und einer **Bäckerei** erledigen, die ebenfalls **nur wenige Gehminuten** entfernt sind.

\*\*Moderne 3-Zimmerwohnung mit Balkon in attraktiver Wohngegend!\*\*

Herzlich willkommen in dieser charmanten 3-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoß, die Ihnen ein gemütliches und modernes Wohnambiente bietet. Der gepflegte Eingangsbereich heißt Sie willkommen und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe sowie den zentralen Zugang zu allen Räumlichkeiten der Wohnung.

Rechts vom Eingangsbereich erwartet Sie ein stilvolles Badezimmer, ausgestattet mit einer Duschbadewanne und einem separaten WC – beide Nassräume sind elegant mit modernen Fliesen versehen. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein praktischer Abstellraum, ideal für

nützliche Alltagsgegenstände.

Die beiden Schlafräume sind gleich groß, wobei das rechte Zimmer als Master-Bedroom besticht – etwas großzügiger gestaltet. Der zweite Schlafräum eignet sich hervorragend als Büro, perfekt für Ihre Homeoffice-Anforderungen.

Im geräumigen Wohn- und Essbereich haben Sie die Möglichkeit, Ihre Traumküche nach Ihrem eigenen Geschmack zu gestalten. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, während der helle Parkettboden das Raumgefühl zusätzlich auflockert. Der sonnige, idyllische Balkon lädt dazu ein, den Feierabend zu genießen oder sonntags bei frischem Kaffee im Freien zu frühstücken.

**\*\*Die Raumaufteilung im Überblick:\*\***

- Vorraum
- Großes Schlafzimmer
- Büro oder weiteres Schlafzimmer
- Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum

Die Parkplätze kosten 8.000 € pro Stück, und es muss mindestens ein Parkplatz dazu gekauft werden.

**\*\*Wohnen mit Wohlfühlfaktor!\*\***

Diese wunderbare Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> und dazu noch einen großzügigen Balkon mit ca. 12 m<sup>2</sup>, ideal für entspannte Stunden im Freien.

## **\*\*Übergabe:\*\***

Das Objekt kann ab sofort übergeben werden. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <750m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.250m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap