

# TOP Eigentumswohnung in Ruhelage



**Objektnummer: 6547/4029**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Wienerdorf
<b>Wohnfläche:</b>	83,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,76 €
<b>Heizkosten:</b>	77,00 €
<b>USt.:</b>	20,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Brauneder

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld







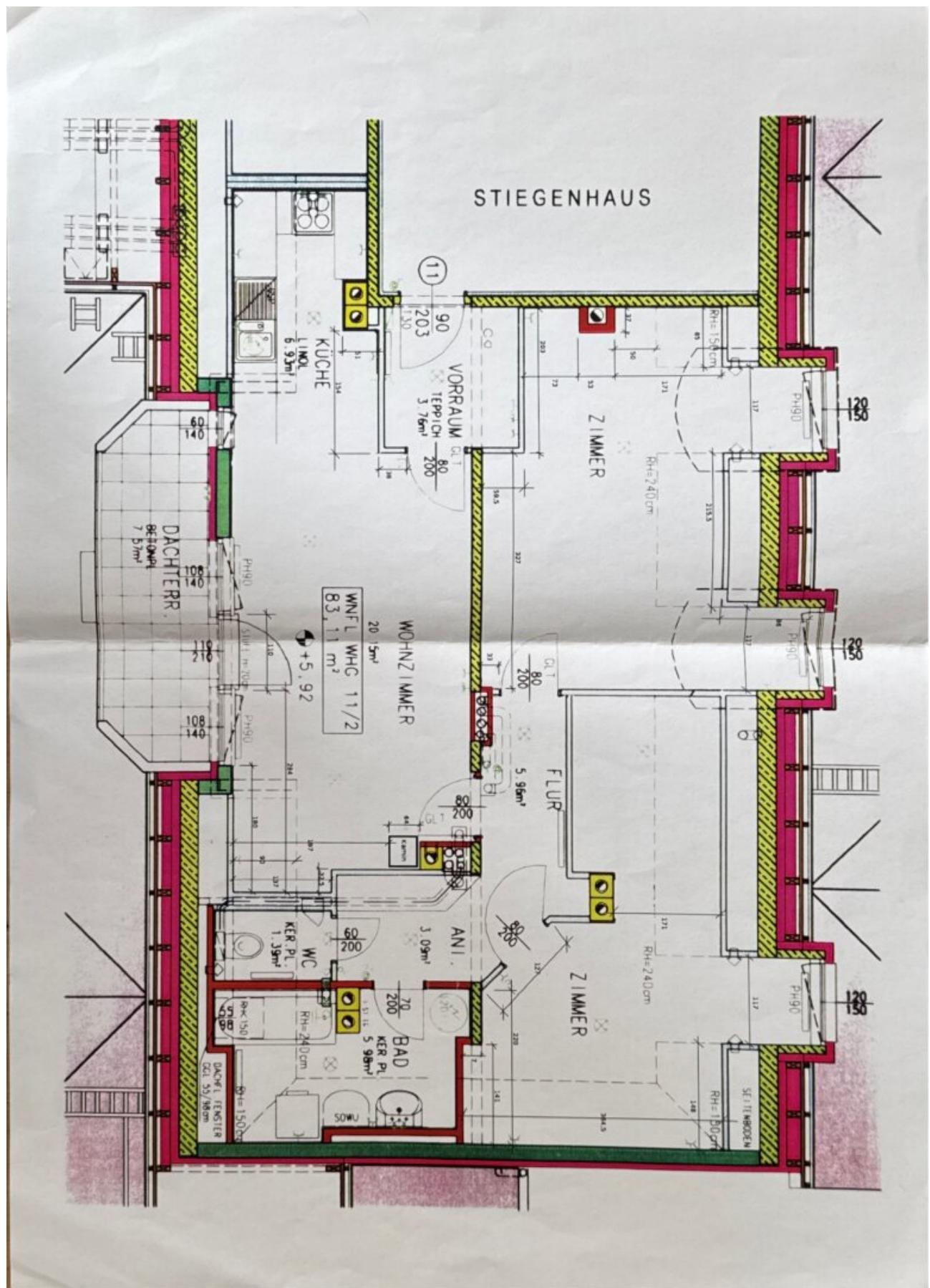












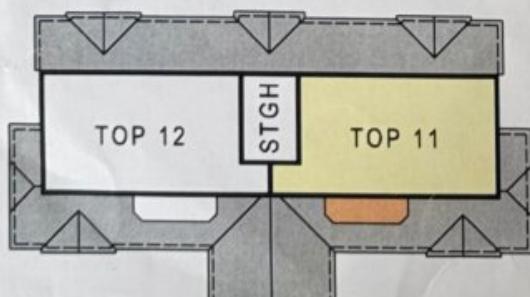
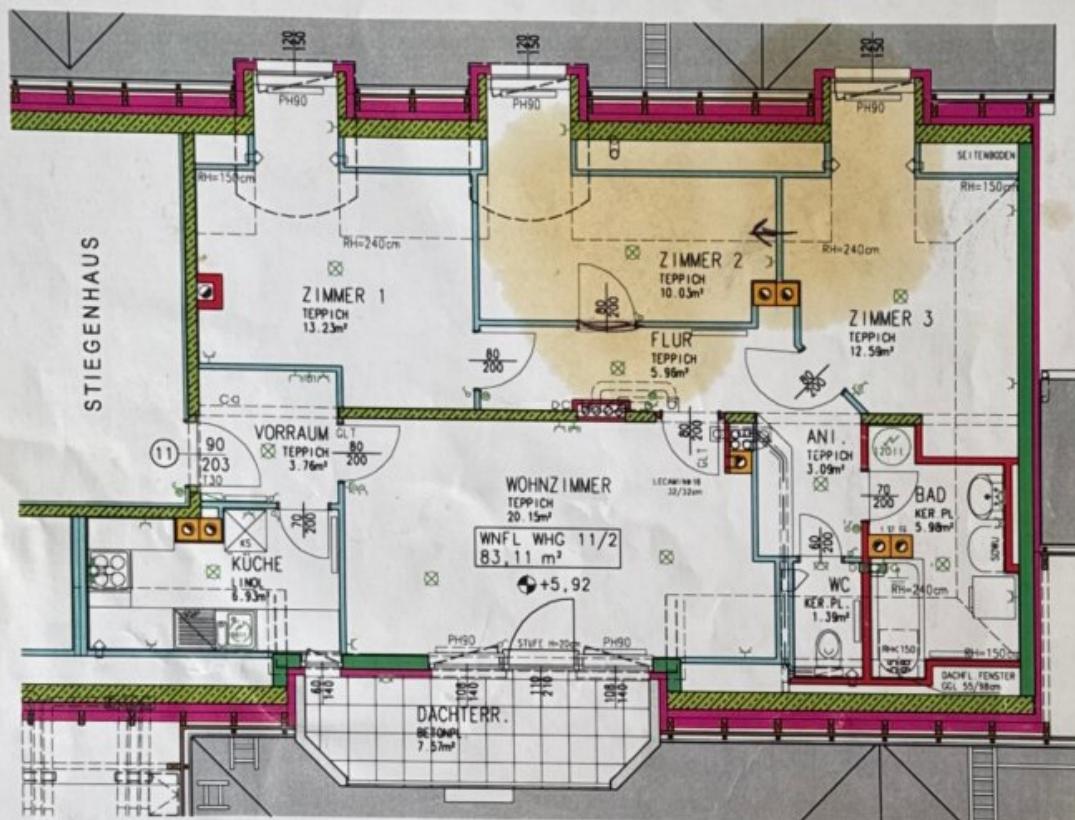
PLAN NR. 27 **XXX** Nord

**STIEGE 2 / DACHGESCHOSS**  
**WOHNUNG 11**

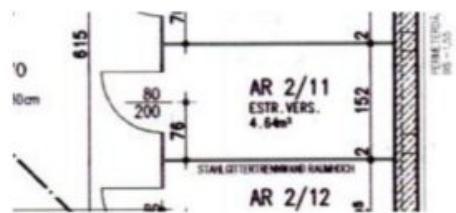
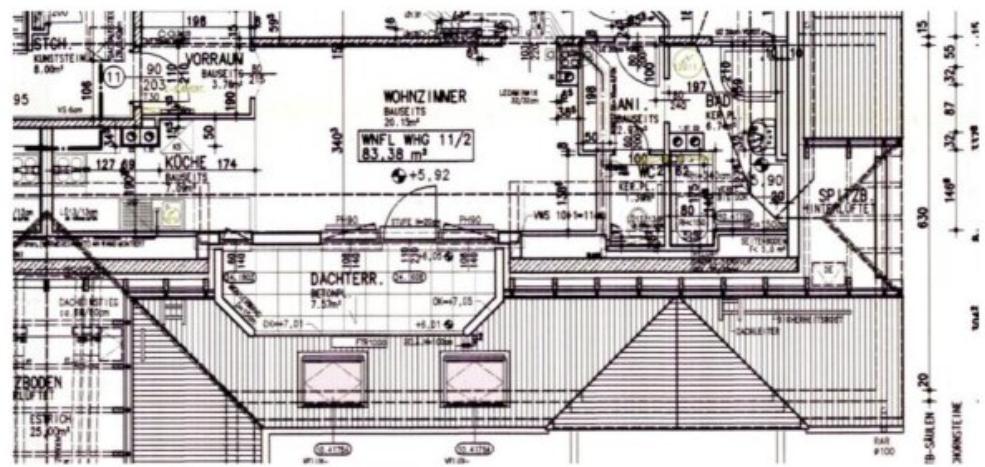
ARCH. INC. MAG. ARCH. WALTER WEISSENBOCK  
SCHOELLERSTRASSE 18, 2620 NEUNKIRCHEN  
TELEFON: 02635/63231 Serie, TELEFAX: 02635/63234

**M** 0 1 2 3 4 5m

LEGENDE E - INSTALLATION	
SCHALTER EINPOLIG	LEUCHTE ALDEM. STROMAUSLASS
SCHALTER W. SION. LAMPE	LEUCHTSTOFFRÖHRE
WECHSEL SCHALTER	LEUCHTE VERDUNKEL-BAR (DINMER)
KREUZSCHALTER	GLOCKE
TASTSCHALTER	ZEI. TRELAYS (Z.B. LINDO- DÖRFL. TSCHAL. TEF)
LEUCHTASTSCHALTER	HOF-VERTEILER
SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE	LÖTEN. ELEKTRISCH. ANGERT. EVENT
DREHSTROMSTECKDOSE	FERNMELDEZENTRALE
FERNMELDESTECKDOSE	TÖRSPRECHEANLAGE (MIKR. U. HÖRER)
ANTENNENSTECKDOSE	ELEKTR. TÜRSÖFFNER
LMRU-F	
	IN WOHNUNGSTRENNWANDEN O. DGL. DÖRFL. KEINE INSTALLATIONEN EINGEBAU WERDEN!



ÜBERSICHTSPLAN  
DACHGESCHOSS - STIEGE 2  
WOHNUNG 11



# Objektbeschreibung

## Hard Facts

- **Wohnfläche: ca. 83 m<sup>2</sup>**
- **3 Zimmer (optional auf 4 Zimmer Umbaubar)**
- **Loggia/Balkon: ca. 7m<sup>2</sup> mit Grünblick**
- **Abstellplatz im Freien** – als **selbstständiges Wohnungseigentumsobjekt**, dieser könnte auch veräußert werden wenn man ihm nicht benötigt.
- **Kellerabteil**
- **Klimaanlage von DAIKIN - App gesteuert**
- **Neuwertige Einbauküche mit Neff Geräten**
- **Bad mit Dusche und Wanne**
- **eine Wohnbauförderung in der Höhe von rund € 51.000.- ( im Preis inkludiert )** könnte man bei Förderfähigkeit übernehmen.

## Rundgang durch die Wohnung

Über den Vorraum gelangt man direkt in das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das harmonisch mit der modernen Küche verbunden ist. Die neuwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen.

Vom Wohnzimmer aus ist auch die ca. 8 m<sup>2</sup> große Dachterrasse zugänglich, die zum Entspannen oder Frühstücken im Freien einlädt.

Ein zentraler Flur verbindet alle weiteren Räume der Wohnung: das separate WC, das Badezimmer mit Dusche und Badewanne, sowie zwei weitere Zimmer – ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Derzeit ist das Schlafzimmer mit einem großen praktischen Schrankraum ausgestattet, der bei Bedarf als drittes Zimmer genutzt werden kann.

Ein Klimagerät sorgt selbst an heißen Sommertagen für eine angenehme Raumtemperatur und rundet das komfortable Wohngefühl ab.

Die Wohnung liegt in absoluter Ruhelage nahe der Schwechat Au, einem Naturdenkmal der Stadtgemeinde Traiskirchen.

Der Moderne Wohnblock besticht durch die freundliche Aufteilung und den Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus.

## **? Bildung & Kinderbetreuung**

- **Kindergarten Wienersdorf** (Andreas Hofer-Straße 6–8) direkt fußläufig erreichbar, inklusive integrativer Betreuung, barrierefrei versehen .
- **Schulen:** Volksschule Traiskirchen (K.-Hilberstraße 1), Sportmittelschule Traiskirchen und diverse Kindergärten/Krabbelstuben in Traiskirchen, Möllersdorf und Tribuswinkel .
- **Weiterbildung:** Bildungszentrum BiZent, Sicherheitsakademie BZS im Gemeindegebiet .

## **? Gesundheit & Apotheken**

- In Traiskirchen sind mehrere Allgemeinmediziner, Fachärzte und Zahnärzte ansässig. Zusätzlich ist ein **Kinderarzt** in Tribuswinkel vorhanden .
- Mindestens eine **Apotheke** befindet sich nahe dem Traiskirchner Hauptplatz, fußläufig von Wiensdorf aus gut erreichbar .

## ? Verkehrsanbindung

- **Badner Bahn (WLB)**: Wiensdorf ist an der Badner Bahn angebunden – die Wiener Innenstadt ist in ca. 30 Minuten erreichbar .
- **Neue Haltestelle**: Ein Projekt zur Errichtung einer weiteren WLB-Station in Wiensdorf läuft (geplant an Alois?Lutter?Straße/Ecke Mühlenweg) .
- **ÖBB Aspangbahn**: Der Bahnhof Traiskirchen Aspangbahn liegt nur wenige Kilometer entfernt und bietet Regionalzug-Verbindungen nach Wien und Wiener Neustadt .
- **Buslinien**: Mehrere VOR-Buslinien (u.a. 301, 302, 303, 304, 329) verkehren über Traiskirchen Hauptplatz; Nachtbus 303 fährt parallel zur Lokalbahn .
- **Straßeninfrastruktur**: Wiensdorfer Hauptstraße (< 40 km/h Zone) mit Anbindung an die B17 Wiener Neustädter Straße und die A2 .

## ? Wirtschaft & Freizeit

- Traiskirchen hat sich vom Industrie- zu einem modernen Wohn / Dienstleistungs? und Gewerbestandort gewandelt. Der ehemalige Semperit-Standort beherbergt heute einen Gewerbepark mit rund 66 Unternehmen und knapp 700 Arbeitsplätzen .
- Weitere Highlights: Museum Traiskirchen (ehem. Kammgarnfabrik), Wiener Tramwaymuseum im Depot-Schuppen .

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap