

TOP Eigentumswohnung in Ruhelage



Objektnummer: 6547/4029

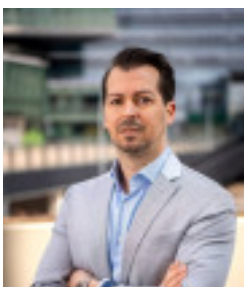
Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

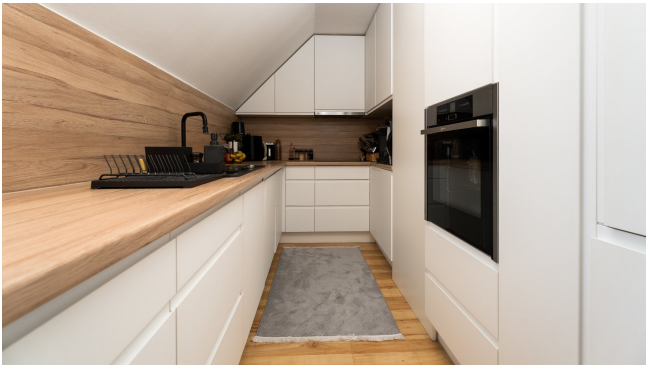
Ihr Ansprechpartner



Andreas Brauner

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

















[illegible]

PLAN NR. 27

STIEGE 2 / DACHGESCHOSS

WOHNUNG 11

ARCH. ING. MAG. ARCH. WALTER WEISSENBOCK

SCHOELLERSTRASSE 18, 2620 NEUNKIRCHEN

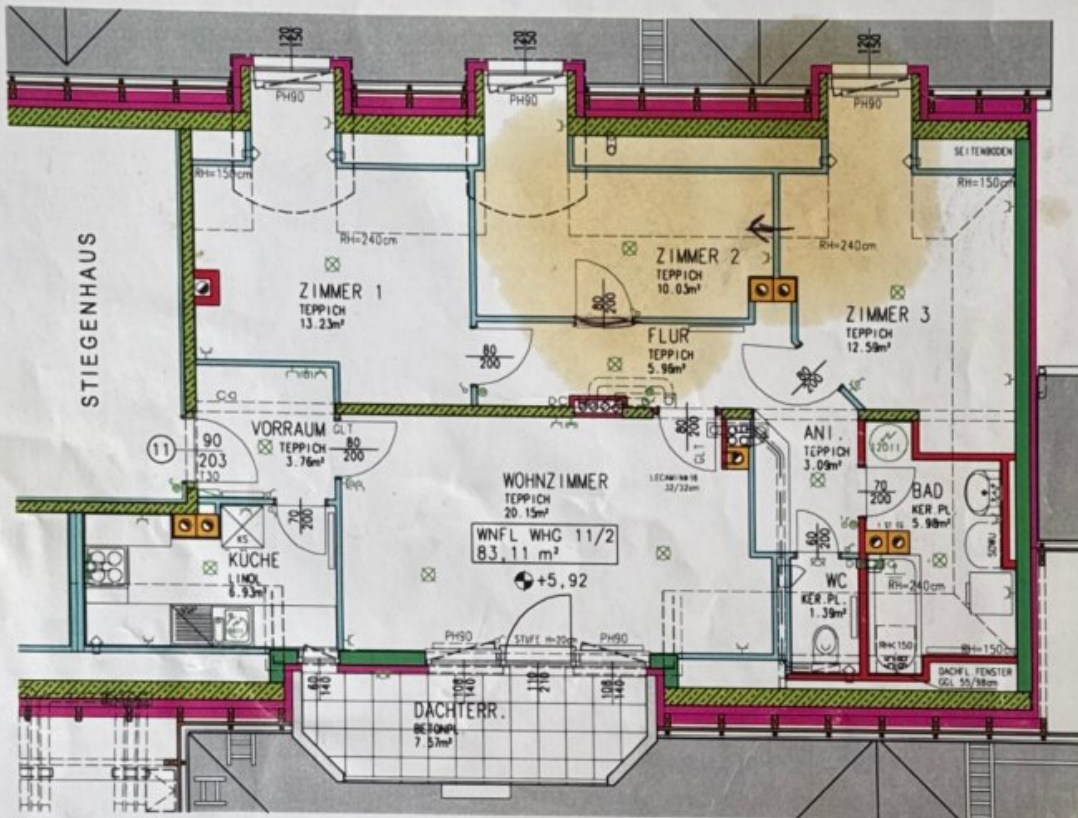
TELEFON: 02635/63231 Serie, TELEFAX: 02635/63234



M 0 1 2 3 4 5m

LEGENDE E-INSTALLATION		
<ul style="list-style-type: none"> SCHALTER EIMPOLIG SCHALTER M. SION LAMPE WECHSELSCHALTER KREUZSCHALTER TASTSCHALTER LEUCHTASTSCHALTER SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE DREHSTROMSTECKDOSE FERNHELDESTECKDOSE ANTENNENSTECKDOSE LMU-F 	<ul style="list-style-type: none"> LEUCHTE ALLEG. STROMAUSLASS LEUCHTSTOFFRÖHRE LEUCHTE VERDUNKELBAR (DIMMER) GLOCKE ZEITRELAIS (Z.B. LINDO-DREZITSCHALTER) HAUPTVERTEILER LÖTLER ELEKTROISCH ANGEBOT (VENT) FERNHELDEZENTRALE TÜRSPRECHANLAGE (MIKRO. U. HÖRER) ELEKT. TÜRSCHLÜSSEL 	<ul style="list-style-type: none"> TÜRSPRECHANLAGE (MIKRO. HÖRER, OFFNER) DÄMMERUNDSCHALTER RAUMTEMPERATURSTAT. (HEIZUNGSSTEUERUNG) ERDUNGSANSCHLUSS SPA SPRECHANLAGE LS LAUTSPRECHER ALARMKLEBER

IN WOHNUNGSTRIMMWEISEN O. DGL. DÜRFEN KEINE INSTALLATIONEN EINGEBAUT WERDEN!



ÜBERSICHTSPLAN
DACHGESCHOSS - STIEGE 2
WOHNUNG 11

Objektbeschreibung

Hard Facts

- **Wohnfläche: ca. 83 m²**
- **3 Zimmer (optional auf 4 Zimmer Umbaubar)**
- **Loggia/Balkon: ca. 7m² 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 m² 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/Krabbeltuben 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 Wienersdorf aus gut erreichbar .

? Verkehrsanbindung

- **Badner Bahn (WLB):** Wienersdorf 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 Wienersdorf 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:** Wienersdorfer 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