Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia in ruhiger Lage von Traiskirchen



Objektnummer: 7419/210

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Traiskirchen
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,39 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 97,34 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	215.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

BURG IMMO TEAM

BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

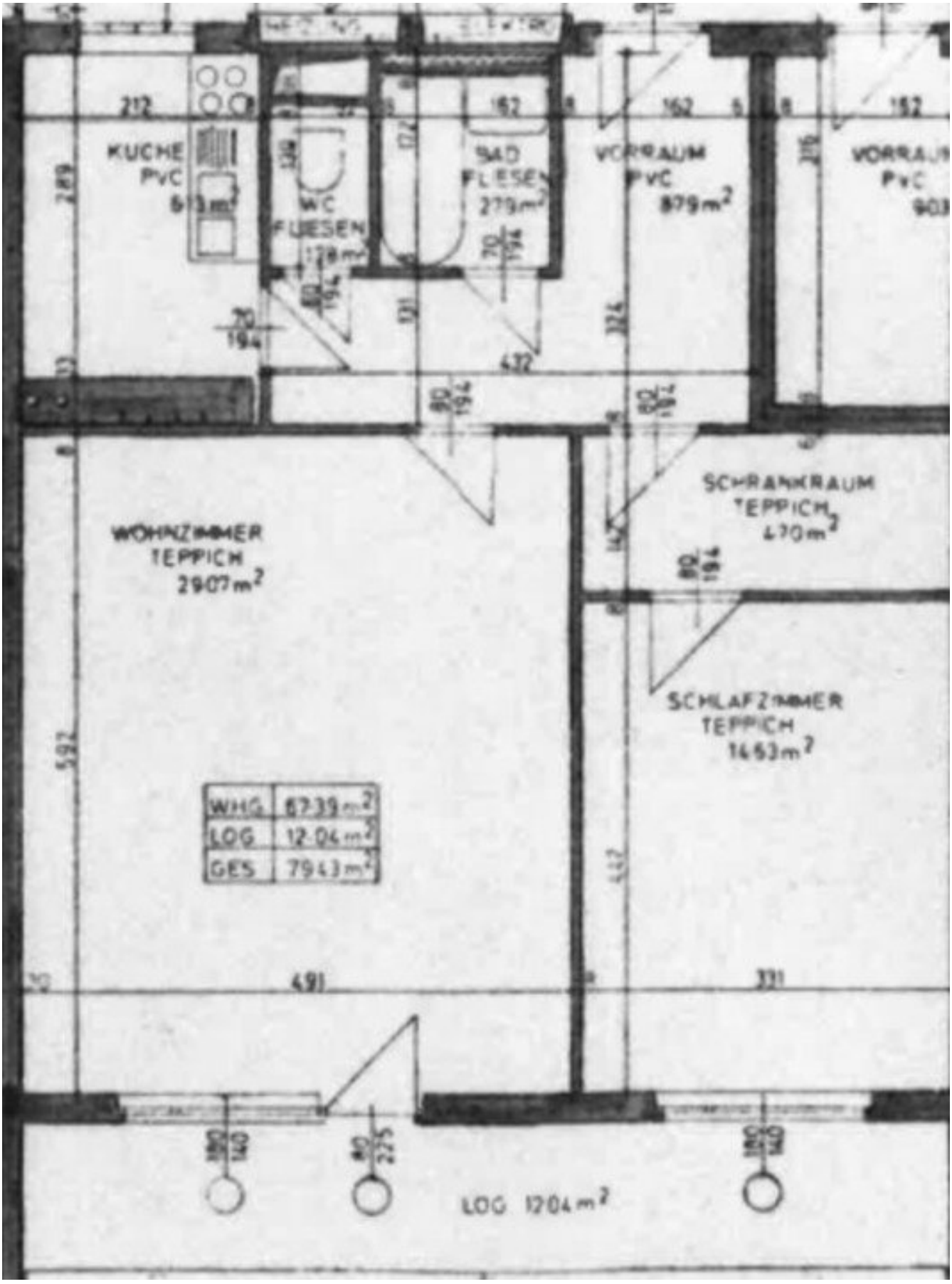
T +43 660 9227716


BURG
IMMOBILIEN


BURG
IMMOBILIEN


BURG
IMMOBILIEN


BURG
IMMOBILIEN


KUCHE
PVC
6.13m²
WC
FLIESEN
1.28m²
BAD
FLIESEN
2.79m²
VORRAUM
PVC
8.79m²
VORRAUM
PVC
9.03
WOHNZIMMER
TEPPICH
29.07m²
SCHRANKRAUM
TEPPICH
4.70m²
SCHLAFZIMMER
TEPPICH
14.63m²
WHG 67.39m²
LOG 12.04m²
GES 79.43m²
LOG 12.04m²

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine große Loggia mit Ausblick ins Grüne – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die barrierefreie Erreichbarkeit über eine Rampe sowie ein Lift im Eingangsbereich sorgen für besonderen Komfort.

Raumaufteilung & Highlights:

- **Großzügiges Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur sonnigen **Loggia** – perfekt zum Entspannen, Lesen oder für den Frühstückskaffee im Freien
- **Helles Schlafzimmer** mit Blick in den ruhigen Innenbereich, angrenzend befindet sich ein **praktisches Schrankzimmer**
- **Langer, zentraler Flur**, der alle Räume harmonisch miteinander verbindet
- **Separate Küche** mit ausreichend Platz für Stauraum und eine gemütliche Essgelegenheit
- **Badezimmer mit Badewanne** – ideal für entspannte Abende
- **Separates WC** für zusätzlichen Komfort
- **Fahrradkeller** im Haus – sicher und bequem für alle, die gern mobil und umweltbewusst unterwegs sind
- **barrierefreier Zugang** über Rampe und Lift – komfortabel und altersgerecht

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in zentraler, aber dennoch ruhiger Lage von Traiskirchen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Schnellbahn, Bus) sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zur A2 und zur Badner Bahn sorgt für eine hervorragende Anbindung Richtung Wien und Baden. Naherholungsgebiete, Weingärten und Spazierwege laden zur Entspannung in der Natur ein.

Diese gepflegte Wohnung vereint durchdachte Raumaufteilung, barrierefreien Komfort und eine hervorragende Lage in einer gewachsenen Wohngegend. Die großzügige Loggia, das helle Ambiente und praktische Details wie das Schrankzimmer oder der

Fahrradkeller machen sie zu einem idealen Zuhause für all jene, die Ruhe, gute Infrastruktur und Lebensqualität miteinander verbinden möchten.

Ob als erster Wohnsitz, Alterswohnsitz oder solide Anlage – diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein rundum stimmiges Gesamtpaket.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposes Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <2.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap