

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



**Objektnummer: 7419/210**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### BURG IMMO TEAM

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

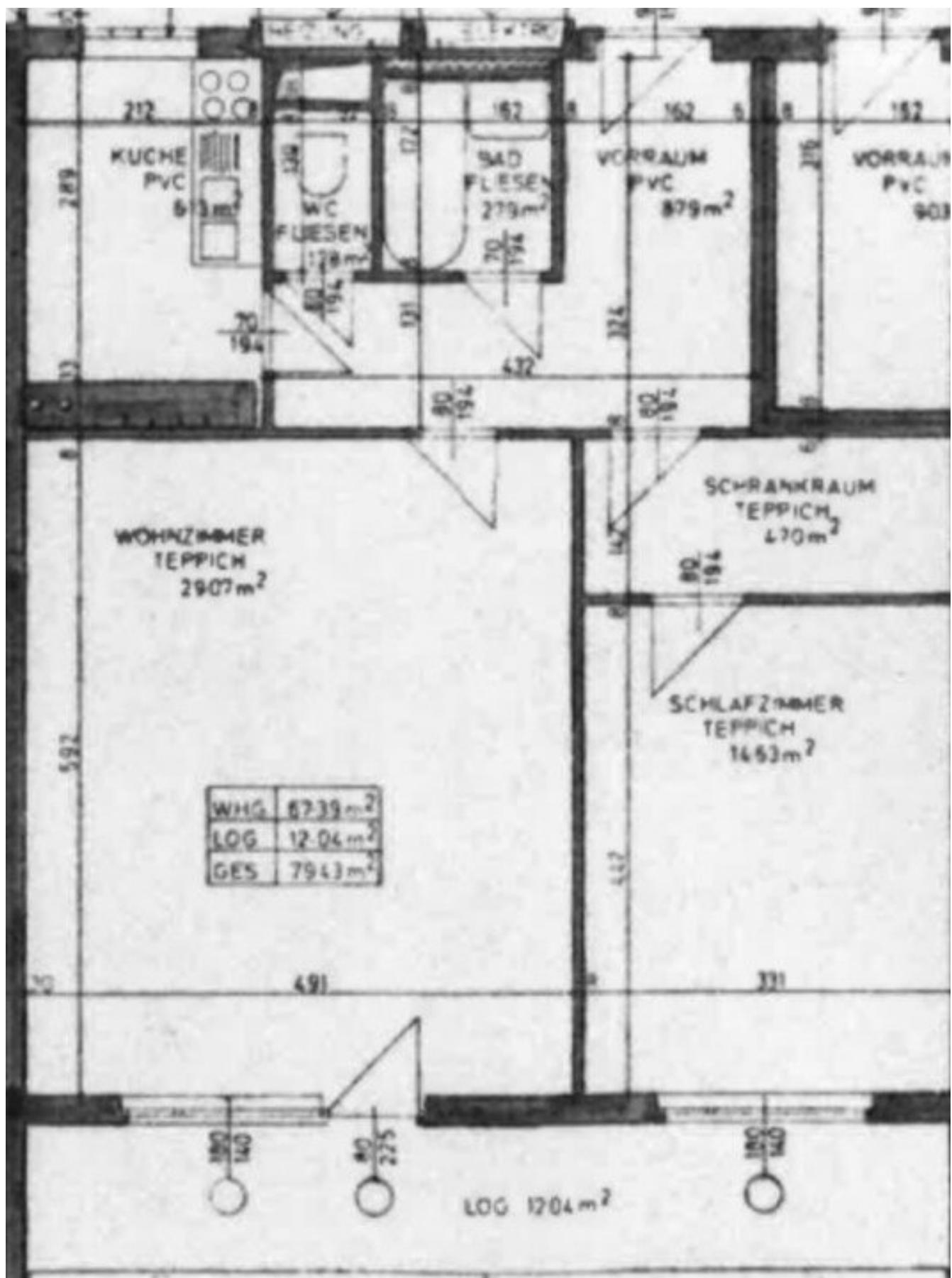
T +43 660 9227716





BURG  
IMMOBILIEN





# 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:

- **Großzügliches 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