

## **Geräumige Doppelhaushälfte in Wienersdorf mit Terrasse & Garten**



**Objektnummer: 1901/43**

**Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Wienersdorf
<b>Wohnfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Lukas Wüst

Conzeptio Immobilien GmbH  
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232  
1230 Wien

T +43 676 39 48 175

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









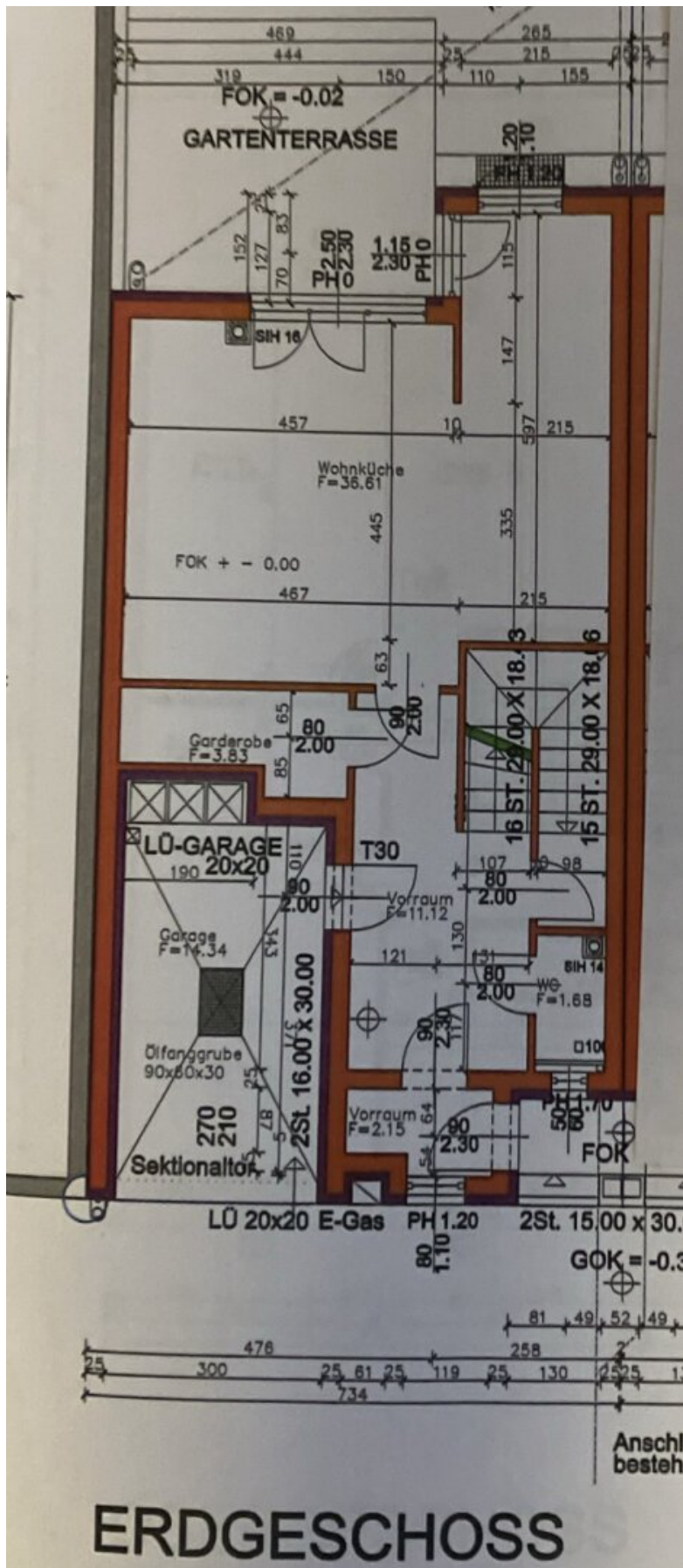




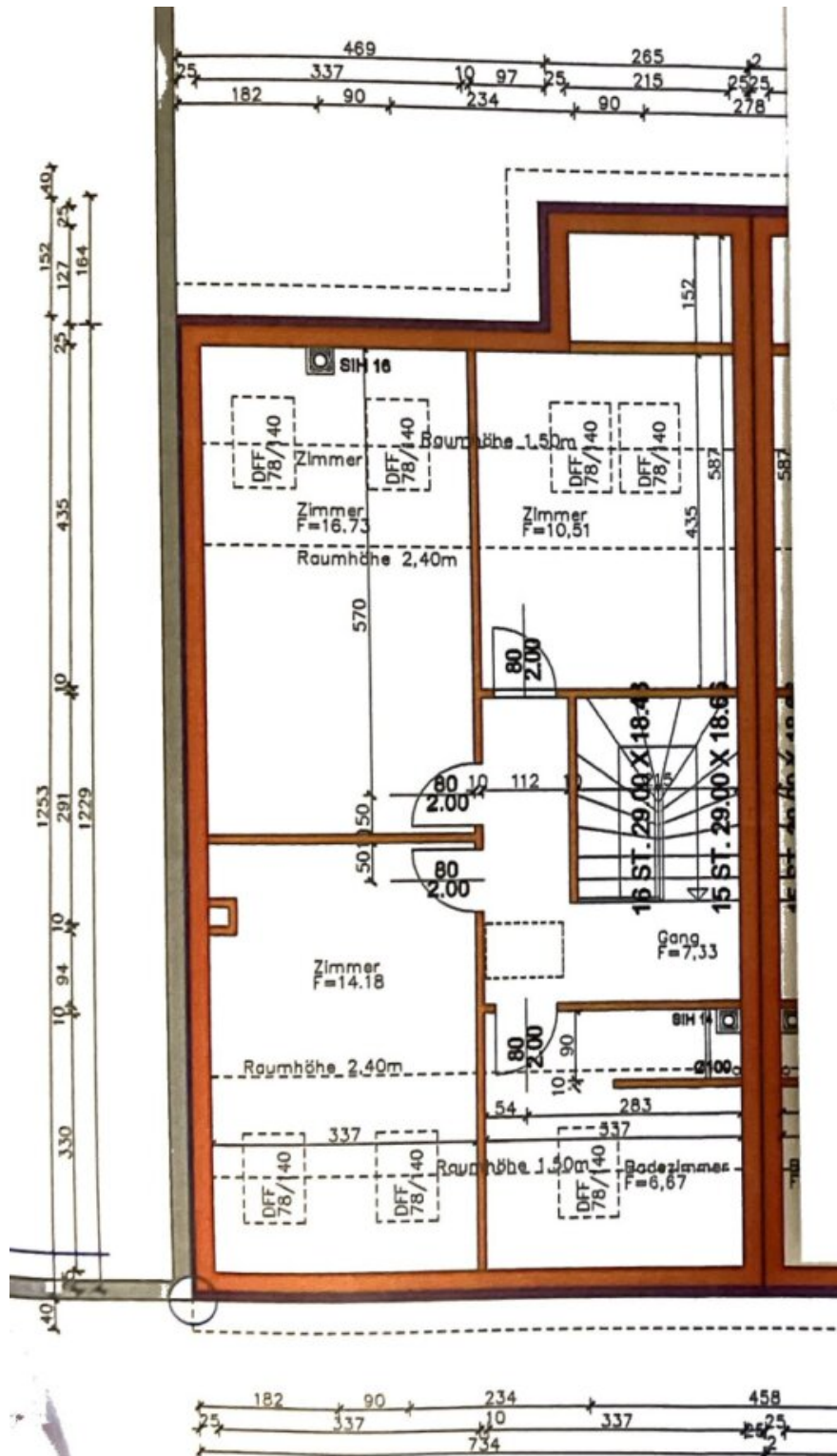












## 2. OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **sehr gepflegte Doppelhaushälfte (BJ 2008)** in ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage von Traiskirchen — ideal für all jene, die komfortables Wohnen mit naturnahem Umfeld und praktischer Infrastruktur kombinieren möchten.

### Wohnen & Freizeit – hell, großzügig und mit Zugang ins Grüne

Das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer begeistert mit einer breiten Glasfront, die einen direkten Übergang auf die Terrasse und in den schön angelegten, etwa 50 m<sup>2</sup> großen Garten ermöglicht. Der Garten ist ein idealer Rückzugsort für entspannte Abende, Grillrunden mit Freunden und Familienfeiern oder einfach für ruhige Stunden im Freien.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein separates WC, ein praktischer Zugang zur Garage und eine großzügige Garderobe – praktisch und alltagstauglich.

### Privatsphäre & Komfort – obere Etagen mit viel Flexibilität

Über eine Treppe erreichen Sie den ersten Stock mit einem modernen Badezimmer und drei hellen, freundlich belichteten Zimmern – perfekt für Schlafräume, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Ein zusätzlicher Abstellraum bzw. eine weitere Garderobe sorgt für Ordnung und zusätzliche Lagermöglichkeit.

Im Dachgeschoss bieten die hohen Kniestöcke trotz Dachschrägen viel Raumhöhe und die Dachfenster bringen Licht und Luft in die Räume — ideal als Hobbyraum, Büro oder Rückzugsbereich.

### Lage & Lebensqualität – Natur, Weintradition und kurze Wege

Die Adresse liegt in der Ortschaft Wienersdorf innerhalb der Marktgemeinde Traiskirchen, im Bezirk Baden, Niederösterreich.

Traiskirchen ist bekannt für seine traditionelle Weinbaukultur und gehört zu einer malerischen Weinbauregion an den Ausläufern des Wienerwalds.

Das Umfeld bietet eine gute Mischung aus ruhig-ländlichem Wohnumfeld und praktischer Infrastruktur: Nahversorger, Restaurants und Geschäfte sind in erreichbarer Nähe vorhanden.



Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zum Naturraum Wienerwald, Spazier- und Wanderwegen sowie naturnaher Umgebung — ideal für Familien, Naturfreunde oder Ruhesuchende.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap