

Geräumige Doppelhaushälfte in Wienersdorf mit Terrasse & Garten



Objektnummer: 1901/43

Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

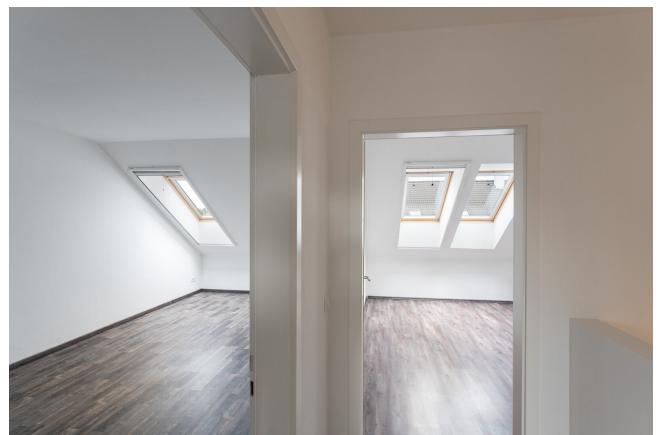
Lukas Wüst

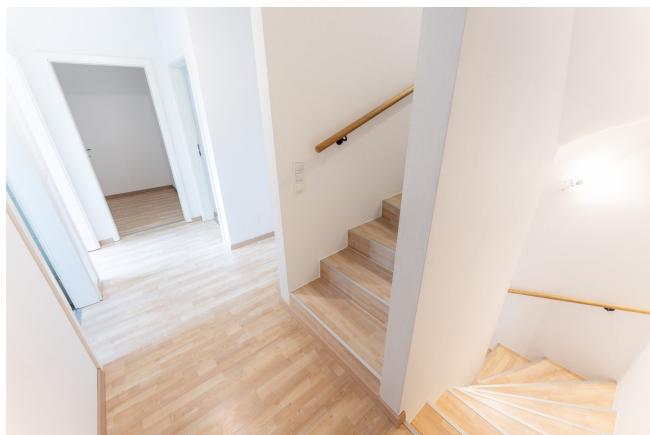
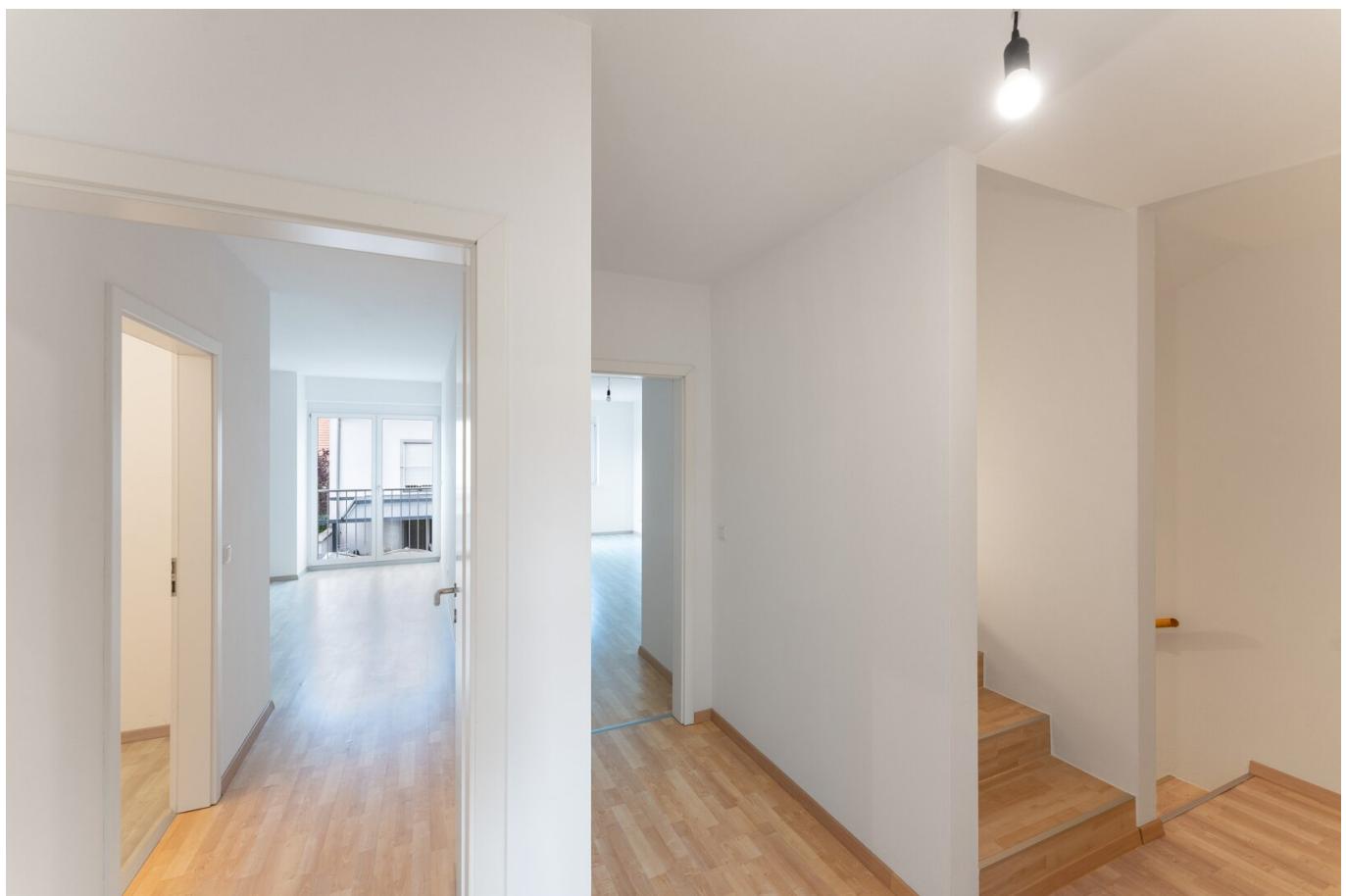
Conzeptio Immobilien GmbH
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232
1230 Wien

T +43 676 39 48 175

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



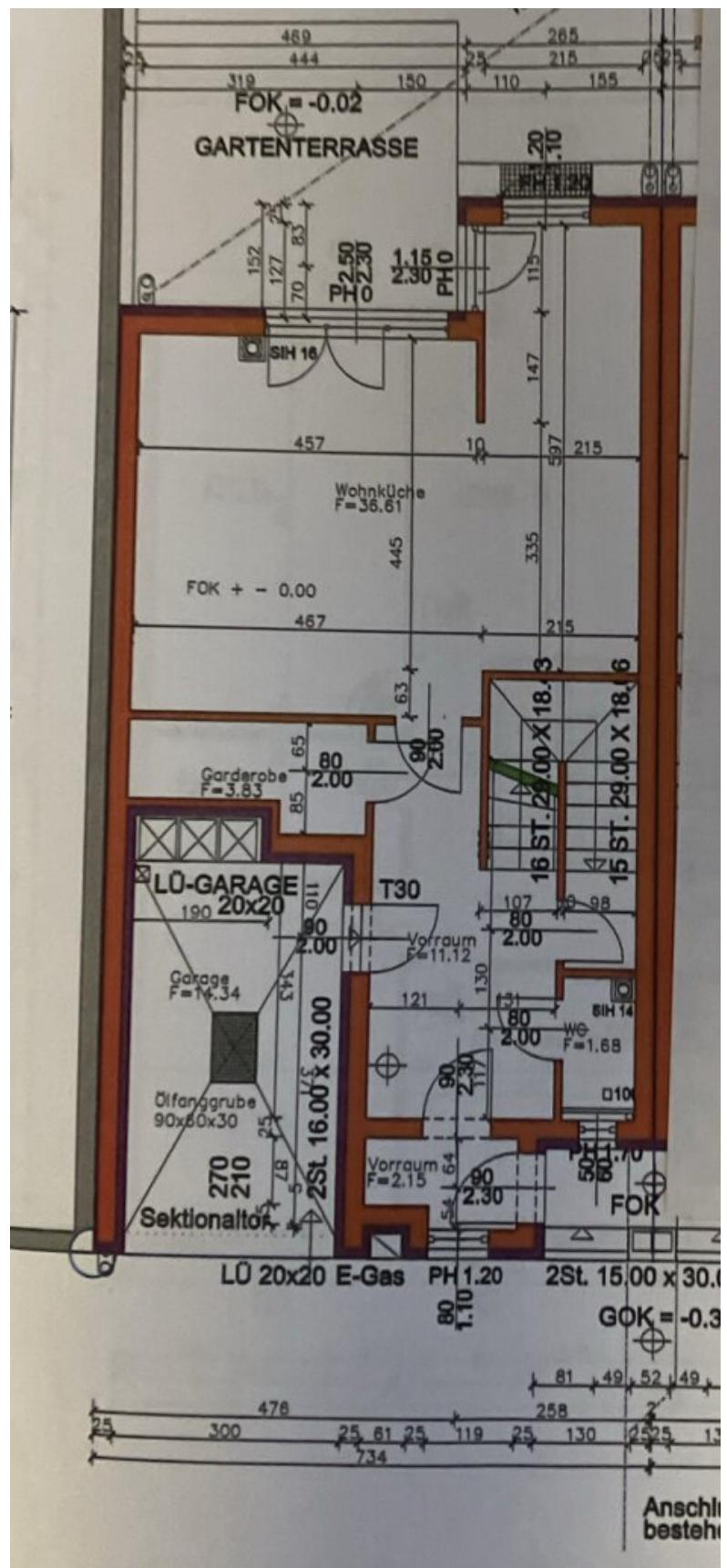




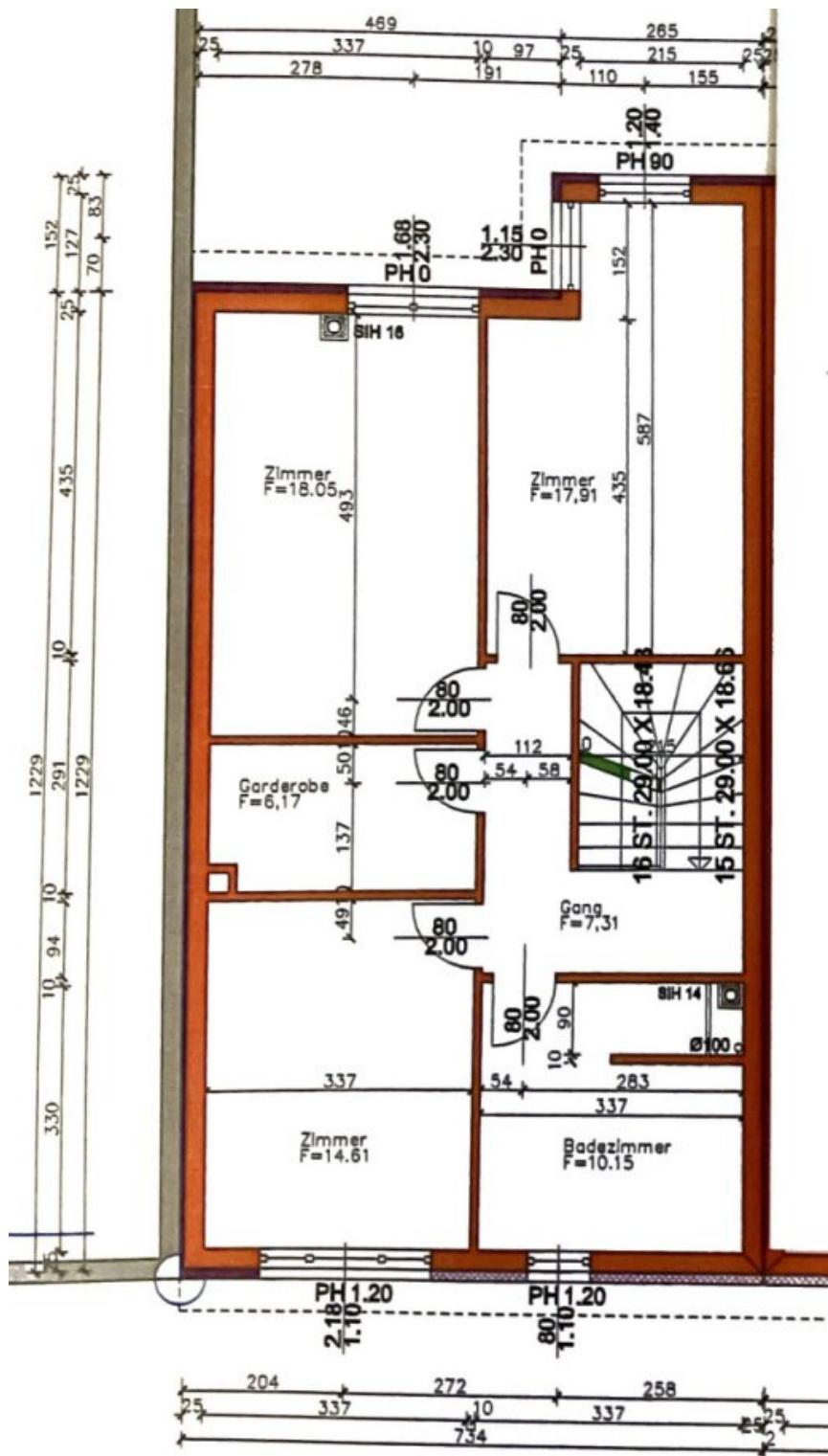




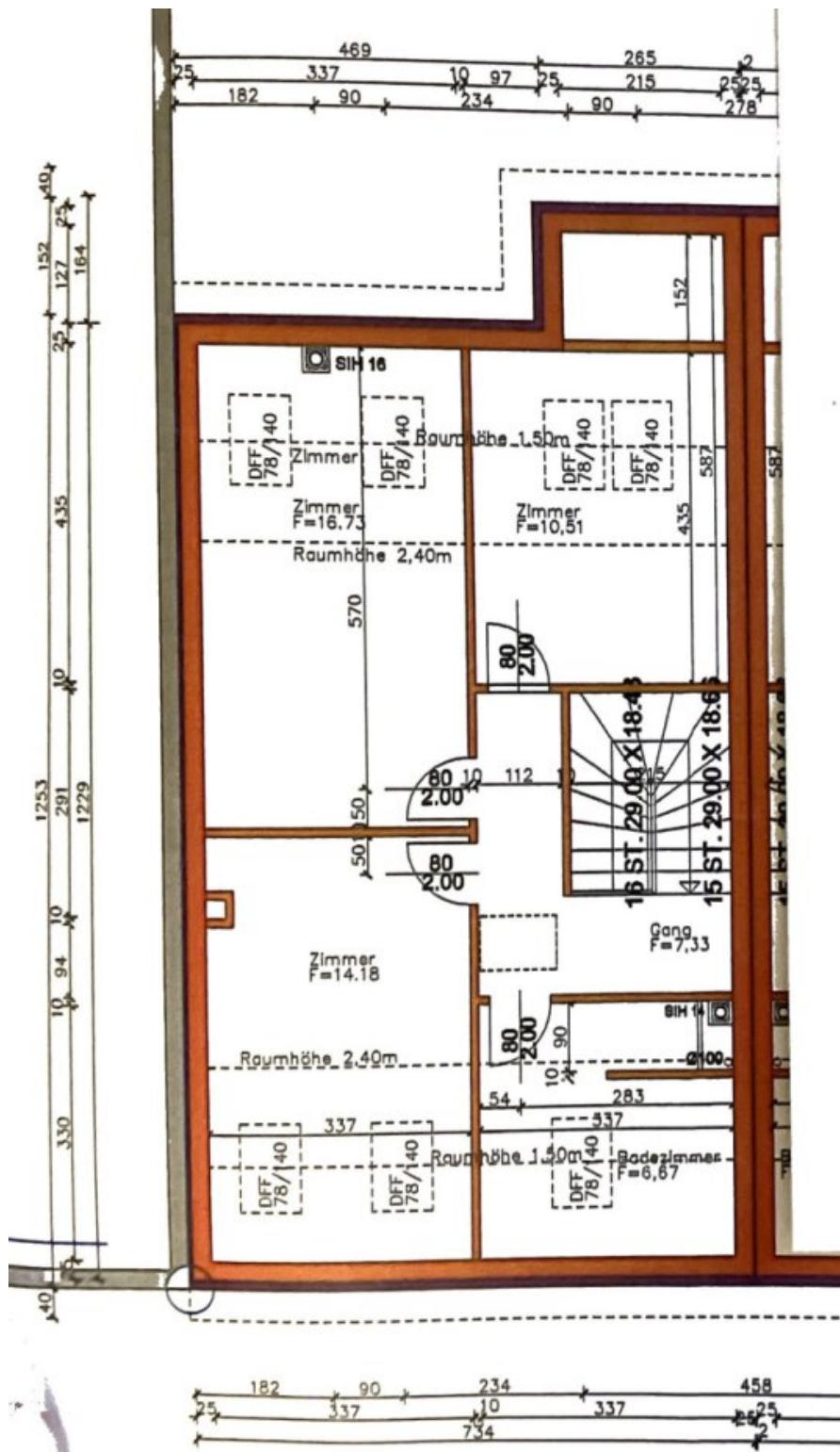




ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



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 m² 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