

## **OPTIMAL GESCHNITTENE 3-ZIMMER WOHNUNG IN TRAISKIRCHEN**



**Objektnummer: 6352/2466**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Gesamtmiete</b>	1.150,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.050,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.150,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 677 61510881  
H +4367761616848







# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - eine wunderschöne Wohnung in 2514 Traiskirchen!

## Highlights

- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Großzügiges Platzangebot
- Familiäre Atmosphäre
- Gute Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist ab 01.06.2026 verfügbar.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Traiskirchen, Niederösterreich! Diese gepflegte Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 92 m<sup>2</sup> bietet Ihnen und Ihrer Familie den perfekten Rückzugsort in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage.

Mit insgesamt drei lichtdurchfluteten Zimmern gestaltet sich der Wohnraum flexibel und anpassbar an Ihre individuellen Bedürfnisse. Ob Sie ein gemütliches Familienleben planen, ein Homeoffice einrichten oder einfach nur einen Ort der Entspannung suchen – hier finden Sie den idealen Platz dafür. Die harmonische Raumaufteilung ermöglicht Ihnen, jeden Bereich nach Ihren Wünschen zu gestalten und ein persönliches Ambiente zu schaffen.

Zusätzlich zur Wohnung gehört eine Garage, die Ihnen einen geschützten Stellplatz für Ihr Auto bietet. (Optional, Aufpreis 50€ p.M.)

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Dank der nahegelegenen Bushaltestelle und dem schnellen Zugang zur Autobahn gelangen Sie in kürzester Zeit in die umliegenden Städte und Einrichtungen. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder Ausflüge in die wunderschöne Natur rund um Traiskirchen planen – hier sind Sie stets bestens angebunden.

Die Lage dieser Wohnung ist zudem äußerst vorteilhaft. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles,

was das Leben angenehm macht: Ärzte und Kliniken sorgen für Ihre Gesundheit, während Schulen und Bildungseinrichtungen für die optimale Versorgung Ihrer Kinder stehen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sind ebenfalls nur einen kurzen Weg entfernt und bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese gepflegte Wohnung in Traiskirchen die ideale Wahl für Familien oder Paare ist, die Wert auf Komfort, eine gute Anbindung und eine lebenswerte Umgebung legen. Warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Die monatliche Miete beläuft sich auf EUR 1050,- und die Betriebskosten auf ca. 100€ pro Monat. Hierzu kommen lediglich die individuellen Heiz- und Stromkosten hinzu und eine Hausinnenreinigungs-Pauschale (Stiegenhaus und co.) von 10€ pro Monat. Geheizt wird mittels Gas-Etagenheizung.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 660 4399105

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap