

****Altbau neu renoviert****



Objektnummer: 1633/309

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3160 Traisen
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	4
Garten:	1.834,00 m ²
Keller:	65,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 193,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,78
Kaufpreis:	297.000,00 €
Betriebskosten:	69,00 €
Heizkosten:	80,00 €
USt.:	29,80 €

Ihr Ansprechpartner

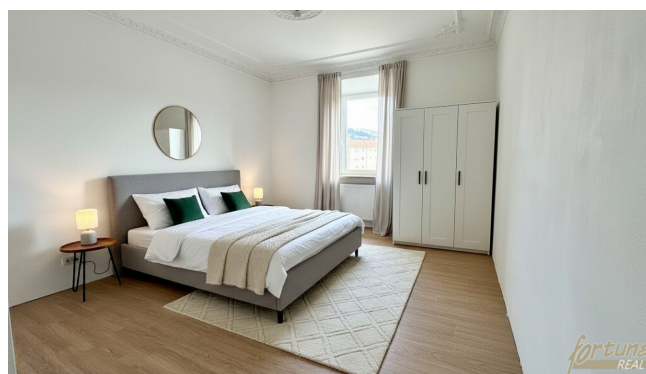


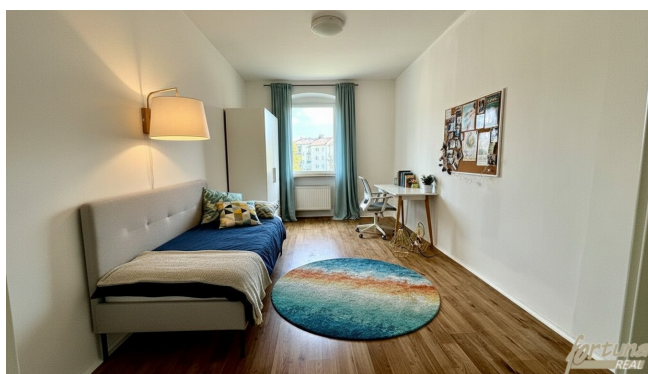
Dominik Harm

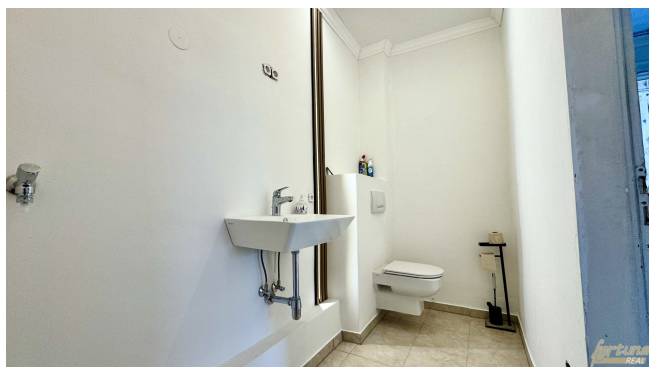
Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 14
2000 Stockerau

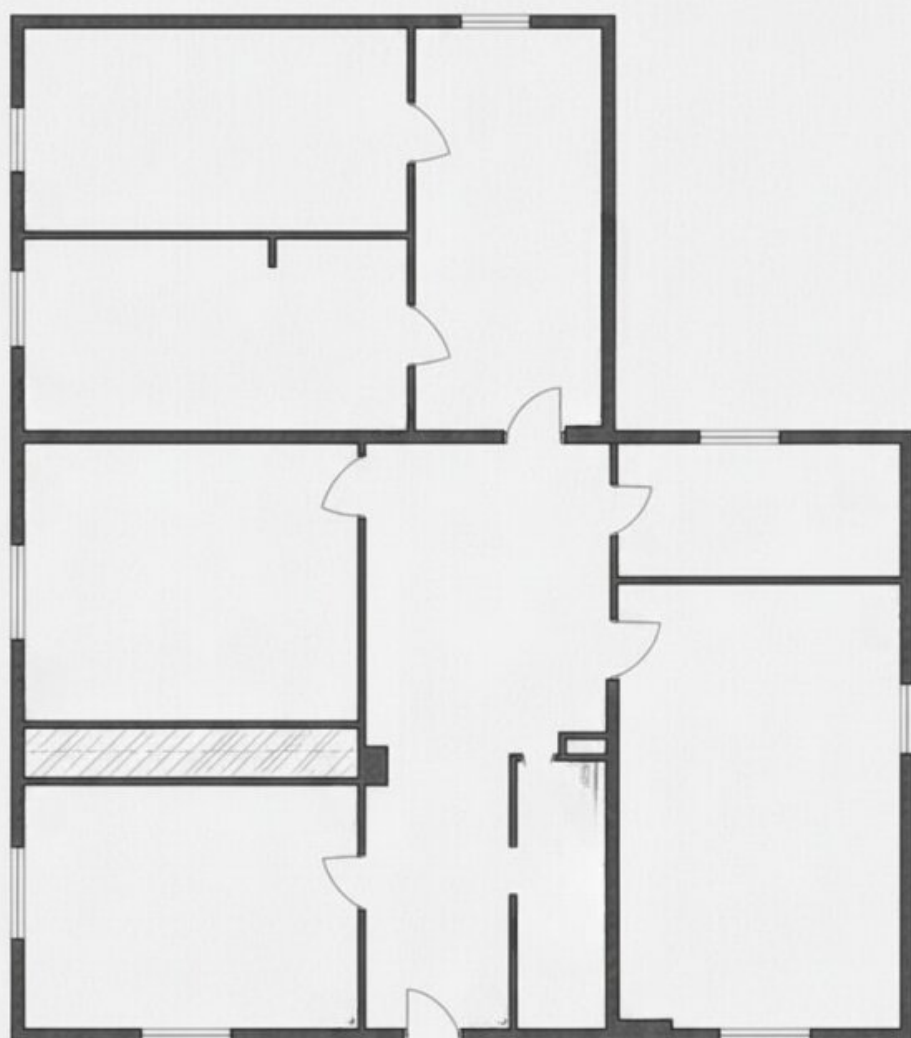
H +43 677 61 61 68 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









fortuna
REAL

Objektbeschreibung

Altbaucharme neu interpretiert – Ihr Zuhause mit Raum zum Leben

Die 5 wichtigsten Highlights auf einen Blick:

- **Großzügige 140 m² Wohnfläche** mit durchdachtem, familienfreundlichem Grundriss
- **Viel Stauraum** – von PKW-Stellplätzen über den Keller bis zu **5,5 Zimmern**
- **Helle, freundliche Räume** dank großer Fensterflächen und idealer Ausrichtung
- **Großer Dachbodenraum** – perfekt als Büro, Hobbybereich oder zusätzlicher Stauraum
- **Halle und Geschäftslokal optional erwerbbar** – ideal als Gesamtpaket für **Handwerker, Unternehmer oder Anleger**

Dieses charmante Haus vereint **Altbauflair mit moderner Funktionalität**. Der großzügige Grundriss schafft Platz für kreative Wohnideen, während die **dreifach verglasten Fenster** für Ruhe und Licht sorgen.

Drei gemütliche Schlafzimmer und ein weitläufiges Wohnzimmer bieten genügend Raum für eine Familie mit bis zu fünf Personen. Die **neue Gastherme** garantiert behagliche Wärme im gesamten Haus.

Der **ausbaufähige Dachbodenraum** bietet zusätzliche Möglichkeiten – ob als Atelier, Spielzimmer oder Arbeitsbereich: Hier gestalten Sie frei nach Ihren Bedürfnissen.

Wichtige Informationen:

- Die dargestellten Fotos wurden **digital möbliert**, um die Nutzungsmöglichkeiten der Räume zu veranschaulichen
- Das Haus wird **unmöbliert übergeben**

- **Jetzt Besichtigung sichern!**

Wir freuen uns über Ihre **unverbindliche Anfrage** über die jeweilige Immobilienplattform.

Für eine **persönliche Führung** kontaktieren Sie uns gerne direkt unter

? **0677 61616848**

Rechtlicher Hinweis:

Ein Provisionsanspruch entsteht erst nach Unterzeichnung eines Mietanbots.

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich **unverbindlich und kostenlos**.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers, **eine Gewähr kann nicht übernommen werden**.

Wir weisen gemäß § 5 Maklergesetz darauf hin, dass wir als **Doppelmakler** tätig sind und ein **wirtschaftliches Naheverhältnis** zum Auftraggeber besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap