# **Tolle Gartenwohnung**



Objektnummer: 25768
Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Amselgasse
Art: Wohnung
Land: Österreich

PLZ/Ort: 3133 Traismauer

Baujahr: 2020
Zustand: Neuwertig
Alter: Neubau

Alter:NeubauWohnfläche:54,00 m²Nutzfläche:54,00 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

**Garten:** 28,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: A 21,63 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: B 0,81

 Kaufpreis:
 195.900,00 €

 Betriebskosten:
 133,23 €

 USt.:
 13,32 €

# **Ihr Ansprechpartner**

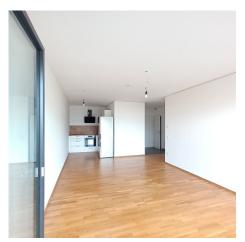
#### **Eszter Virasztó**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG Kärntner Ring 5-7 1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

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



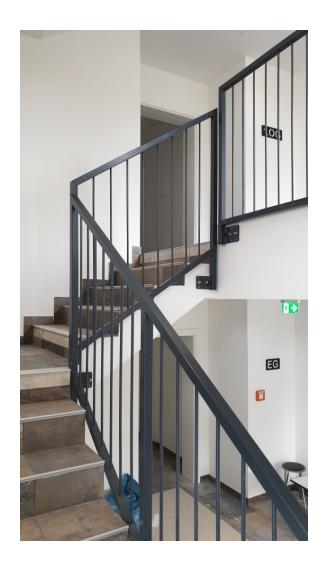








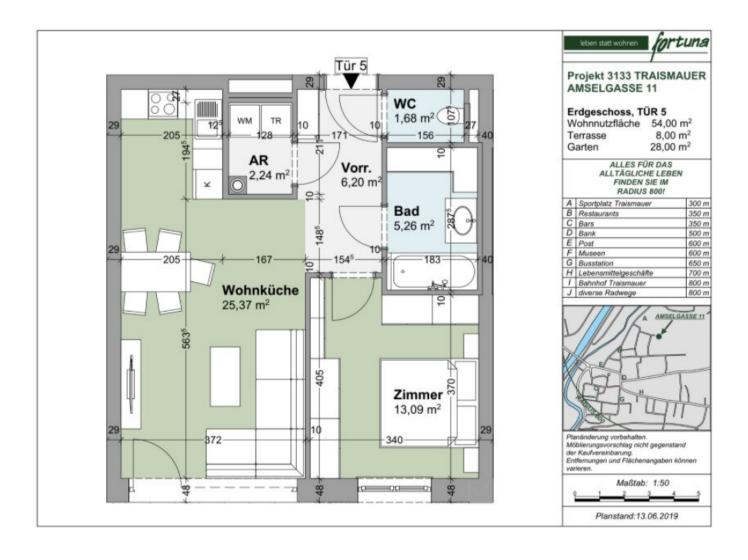












## **Objektbeschreibung**

### Zum Wohngebäude

Das Wohngebäude besticht durch beste Lage innerhalb des Ortes, seine moderne Bauausführung und ein hochwertiges Erscheinungsbild. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß und zwei Obergeschoße mit 22 Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen, alle Erdgeschoss-Wohnungen haben einen Garten. Zur Wohnanlage gehört auch ein eigener Kinderspielplatz. KFZ Stellplätze sind vorhanden.

### Lage

Traismauer liegt im unteren **Traisental** in Niederösterreich, 28,14% sind bewaldet. Traismauer befindet sich an der **Kremser Schnellstraße** (S33) (Teil des Wiener Autobahnringes "Regionenring") mit den Abfahrten "Traismauer Nord" und "Traismauer Süd" sowie seit 2010 mit der Donaubrücke St. Georg und dem Autobahnknoten Traismauer (B 43). Schienenseitig ist die Stadt durch die **Tullnerfelder Bahn** erschlossen und bietet damit gute Verkehrsanbindung Richtung Tulln, Wien und natürlich St. Pölten.

Das Gebäude selbst befindet sich in ruhiger Wohnlagen im Nordosten von Traismauer. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für Familien ist diese Lage ideal, denn sowohl eine Schule als auch ein Kindergarten befinden sich in der Nähe. Ihre Einkäufe können Sie bequem in einem Supermarkt und einer Bäckerei erledigen, die ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt sind.

### **Zur Wohnung**

Die schicke 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss betritt man durch den gepflegten Eingangsbereich, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe sowie den zentralen Zugang zu allen Räumlichkeiten der Wohnung bietet. Unmittelbar links vom Eingangsbereich befindet sich das Badezimmer mit Duschbadewanne und ein seperates WC. Beide Nassräume sind durchgehend mit modernen Fließen ausgestattet. Ein Abstellraum schafft Stauraum für nützliche Alltagsgegenstände. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Der Wohn- Essbereich ist mit einer Einbauküche sowie modernen Gerätschaften ausgestattet. Die großen Fenster sorgen für viel Licht im Wohnraum, der helle Parkett lässt den Raum offen und freundlich wirken. Die sonnige, idyllische Terrasse gewährt mitsamt einer Gartenfläche von 28,00m² Ruhe und Erholung und hat eine angenehme Größe für einen geselligen Grillabend.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 54,00m², zusätzlich ca. 8,00m² Terrasse und einen 28,00m² großen Garten.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- großes Schlafzimmer
- Wohn-Essbereich mit Zugang zum Garten
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum

Die Parkplätze kosten 8.000 € pro Stück, und es muss mindestens ein Parkplatz dazu gekauft werden.

# Übergabe

Die Übergabe kann sofort erfolgen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <750m Klinik <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <750m Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <9.250m

### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.250m Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap