

**Neubau-Erdgeschosswohnung mit Traumgarten – ideal für
Singles & Paare!**



Objektnummer: 25768

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Amselgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Traismauer
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,00 m ²
Nutzfläche:	54,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	28,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,81
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	133,23 €
Heizkosten:	41,89 €
USt.:	21,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

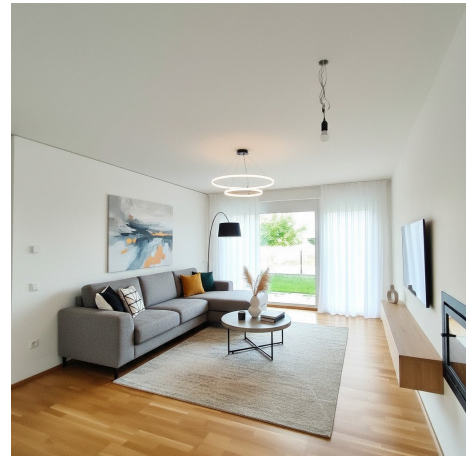
Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

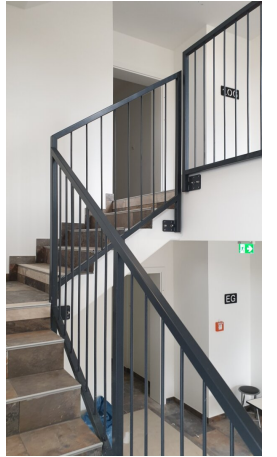
T +43 676 8 50 60 8 703

Gerne stehen
Verfügung.



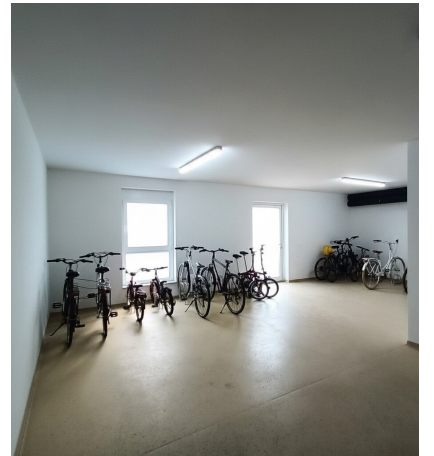












**Projekt 3133 TRAISMAUER
AMSELGASSE 11**

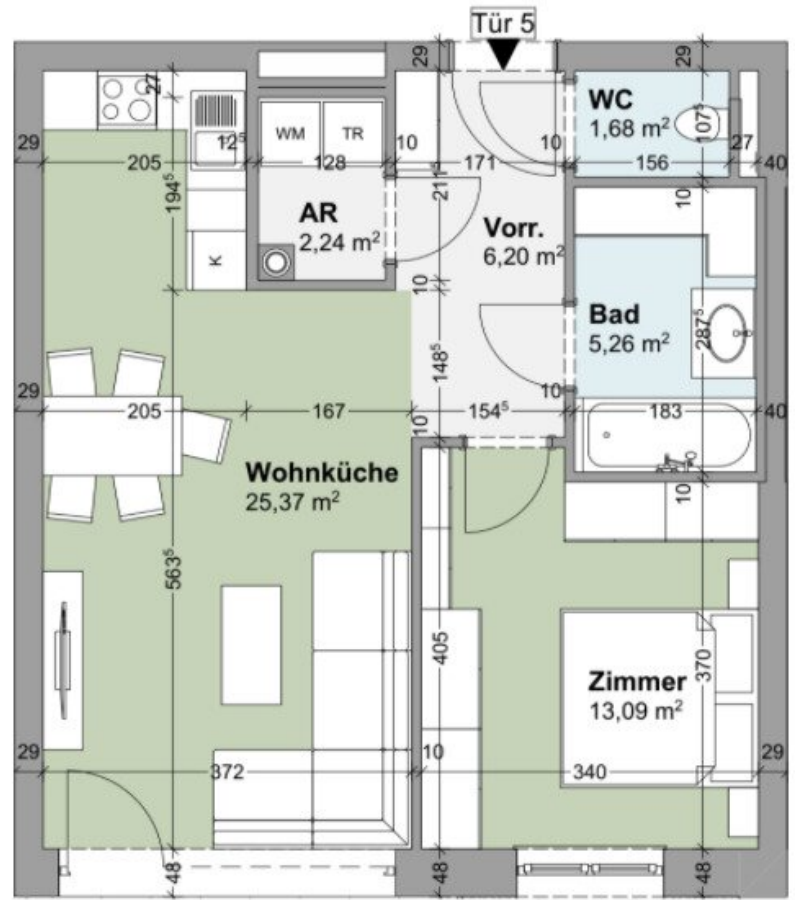
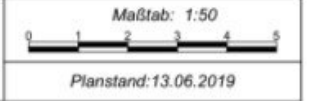
Erdgeschoss, TÜR 5
 Wohnnutzfläche 54,00 m²
 Terrasse 8,00 m²
 Garten 28,00 m²

ALLES FÜR DAS
 ALLTÄGLICHE LEBEN
 FINDEN SIE IM
 RADIUS 800!

A Sportplatz Traismauer	300 m
B Restaurants	350 m
C Bars	350 m
D Bank	500 m
E Post	600 m
F Museen	600 m
G Busstation	650 m
H Lebensmittelgeschäfte	700 m
I Bahnhof Traismauer	800 m
J diverse Radwege	800 m



Planänderung vorbehalten.
 Möblierungsvorschlag nicht gegenstand
 der Kaufvereinbarung.
 Entfernungen und Flächenangaben können
 variieren.



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.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese frisch sanierte **2?Zimmer?Gartenwohnung** in absoluter Ruhelage bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht: helle Räume, hochwertige Materialien, eine sonnige Terrasse und einen **28 m² großen Privatgarten**, der zum Entspannen einlädt.

Die Wohnung überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss**, eine stilvolle Einbauküche, Fußbodenheizung sowie große Fensterfronten für viel Tageslicht. Das Gebäude (BJ 2020) besticht durch moderne Architektur, Lift, Grünflächen und einen eigenen Kinderspielplatz.

Ideal für Singles, Paare oder Anleger!

Highlights auf einen Blick:

- Helle Wohnküche mit großen Fensterflächen
- Modernes Bad + separates WC
- 28 m² Garten + 8 m² Terrasse
- Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe
- Ruhelage + perfekte Infrastruktur
- Hochwertiger Neubau (BJ 2020)
- Lift, Spielplatz, Parkplatz 8000 €
- Sofort beziehbar

Eigenheim statt Miete - Finanzierungsberatung inklusive!

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