

**CHARMANTES EINFAMILIENHAUS MIT
WOHLFÜHLCHARAKTER IN BEGEHRTER LAGE**



Objektnummer: 7082

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Traiskirchen
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	172,00 m ²
Nutzfläche:	280,00 m ²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	78,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 119,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	111,00 €
Provisionsangabe:	

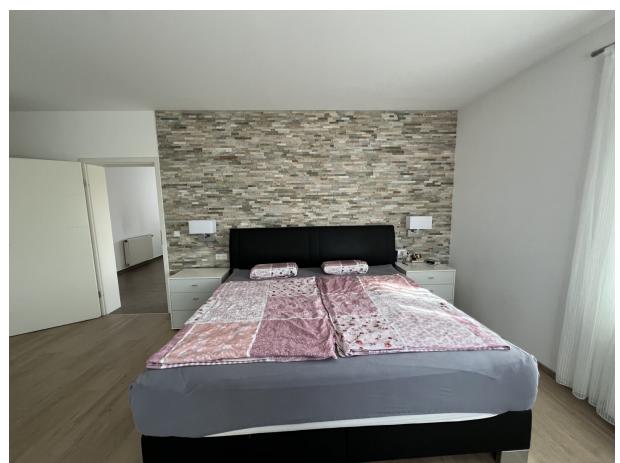
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

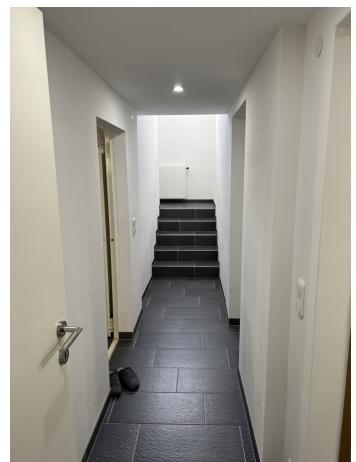


Susanne Walcher

IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32

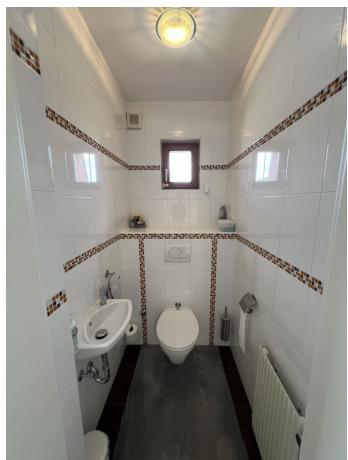






















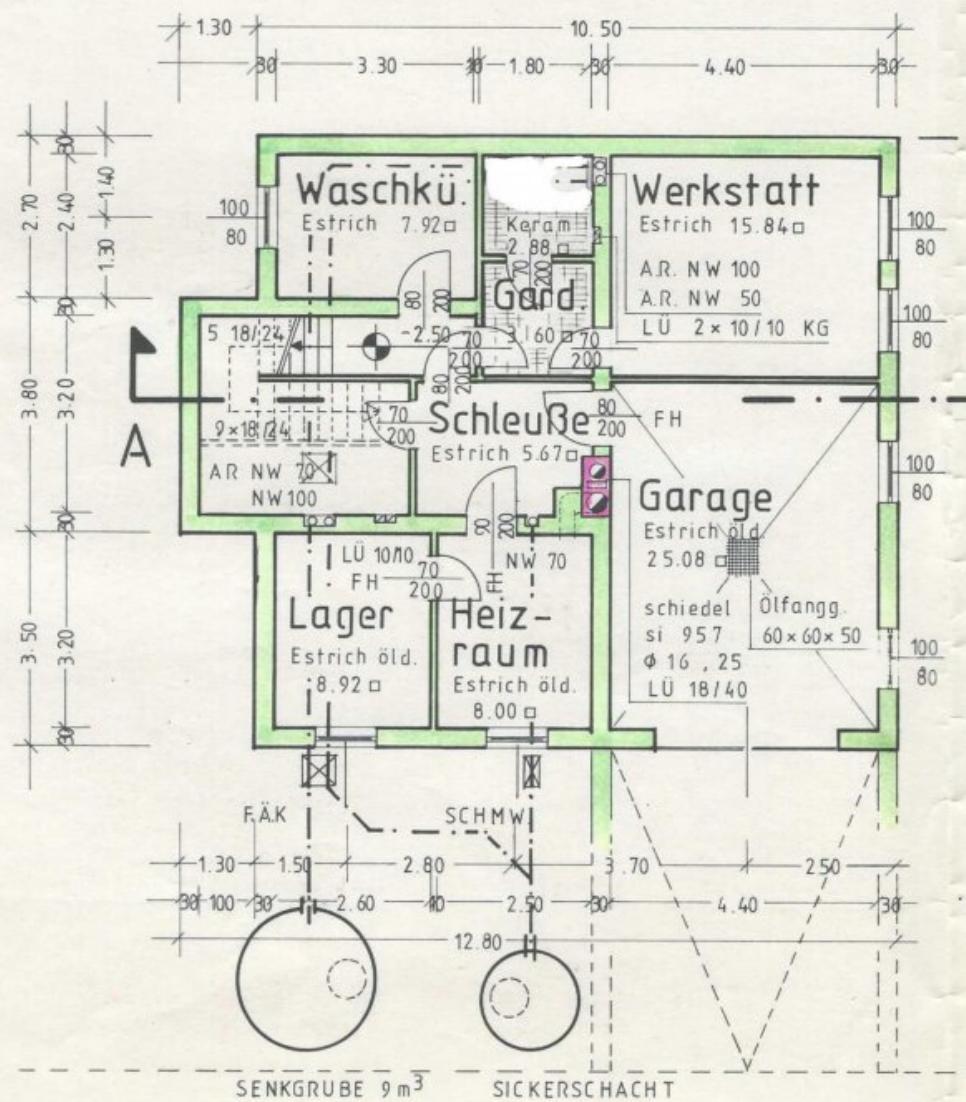






GRUND KELLER

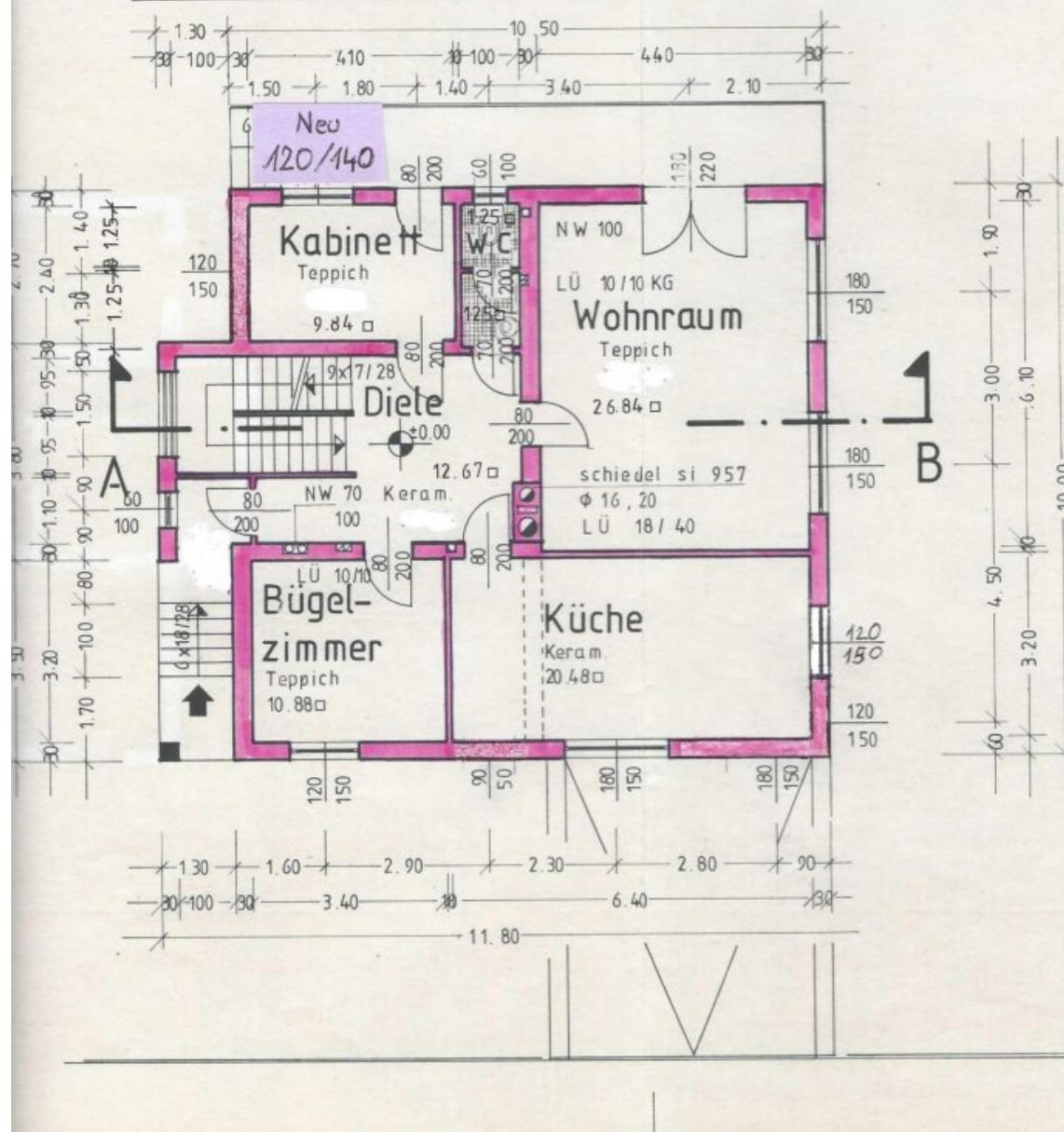
NUTZFLÄCHE 77. 91 M²



S S E

ERDGESCHOSS

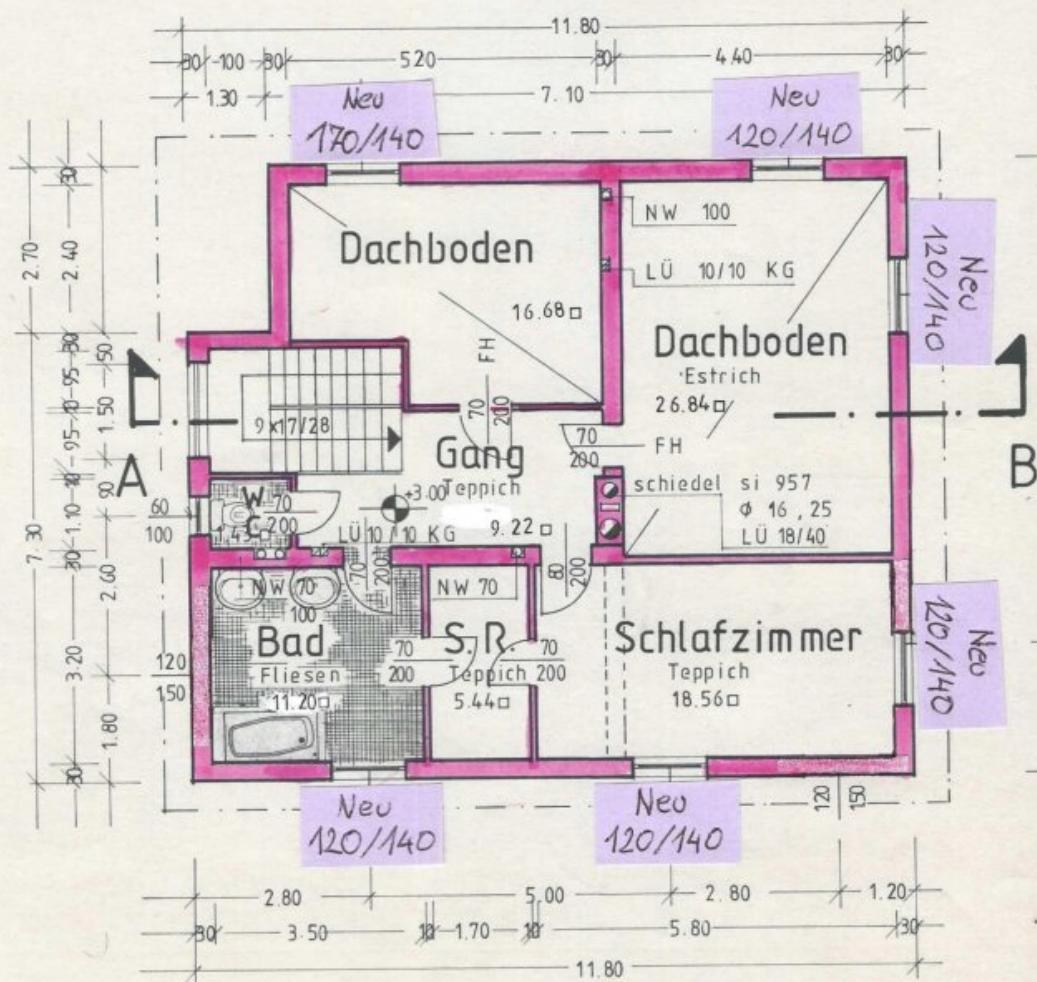
NUTZFLÄCHE 83.21 M²



M 1 : 100

OBERGESCHO

NUTZFLÄCHE 89.37 M²



WOHNNUTZFLÄCHE 250.49 M²

Objektbeschreibung

KURZBESCHREIBUNG:

- **Grundstück:** 600 m²
- **Wohnnutzfläche:** 172 m²
- **Ein Zuhause mit Herz – gepflegt, gemütlich und ideal für Familien.**

Erdgeschoss:

- Vorraum, begehbarer Garderobe, Foyer
- Gäste-WC
- Küche mit Essplatz, Bar und Kücheninsel
- Zimmer mit Abstellraum
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die ca. 30 m² große Terrasse mit Markise (unterhalb der Terrasse zusätzlicher Stauraum)

Obergeschoss:

- Foyer
- 3 Zimmer, eines davon mit Schrankraum
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und vorbereiteter Dusche

Keller:

- Einlegerwohnung mit Badezimmer (Dusche, WC)
- Bürozimmer
- Technikraum, Holzlagerraum, Abstellraum unter der Stiege
- Garage

Ausstattung:

- Zentralheizung mit Gastherme aus 2020 oder Windhager Festbrennstoff Heizkessel aus 1985 mit Radiatoren
- Alarmanlage
- teilweise neue Kunststofffenster
- Glasfaserkabel bereits am Grundstück – einfacher Anschluss ins Haus möglich
- Umfangreiche Satelliten- und Verkabelungsanlage im Haus
- im Obergeschoss ist die Decke mit 5cm Mineralwolle gedämmt
- der Dachboden ist mit 5cm Styropor gedämmt
- Bitumen - Dachschindeln
- Brandschutztüren im Keller
- Wärmeschutz Fassade aus ca. 1990
- Garage im Keller plus ausreichende Stellfläche für Fahrzeuge vor dem Haus
- Aufstellpool im Garten
- Obstbäume & automatische Bewässerung

Möblierung: Küche & Badezimmer verbleiben, restliche Möblierung nach Vereinbarung

Betriebskosten: 111,-- Gemeinde Abgaben, Abfall, Rauchfangkehrer + Gas & Strom derzeit 145,-- gesamt 256,-- monatlich

IMS-STATEMENT: Lage top, Haus top – und die Nachbarn? Unbezahlbar! Die besten, die man für Geld nicht kaufen kann.

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und erfülltes Leben benötigen.

Auf großzügigen 172m² Wohnnutzfläche erleben Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Platz für Familie als auch für gesellige Zusammenkünfte bietet. Die lichtdurchfluteten Räume sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter Fliesen, Laminat und Steinboden, die nicht nur eine ansprechende Optik bieten, sondern auch pflegeleicht sind. Die moderne Einbauküche ist das Herzstück des Hauses und lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Genießen Sie entspannte Stunden auf der herrlichen Terrasse, die Ihnen einen traumhaften Ausblick ins Grüne bietet. Hier können Sie die Seele baumeln lassen und die Natur in vollen Zügen genießen. Die Garage sowie zusätzliche Stellplätze sorgen dafür, dass Ihre Fahrzeuge sicher und bequem untergebracht sind.

Das Haus verfügt über insgesamt drei WCs und zwei Bäder, eines davon mit Fenster und Badewanne – ideal für die ganze Familie. So wird der morgendliche Ansturm zum Kinderspiel. Die zentrale Heizungsanlage sorgt zudem für ein angenehmes Raumklima, egal zu welcher Jahreszeit.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Mit Anbindungen an den Bus und die Autobahn erreichen Sie bequem die umliegenden Städte und genießen gleichzeitig die ruhige Lage, die Ihnen eine hohe Lebensqualität bietet. Für Ihre gesundheitlichen Belange sind Arzt und Klinik in unmittelbarer Nähe, sodass Sie sich um Ihre Gesundheit keine Sorgen machen müssen.

Dieses Einfamilienhaus in Tribuswinkel ist die perfekte Wahl für Familien, Paare oder Menschen, die einfach mehr vom Leben erwarten. Lassen Sie sich von der Kombination aus Komfort, Stil und der Nähe zur Natur begeistern. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um Ihr neues Zuhause zu entdecken. Hier beginnt Ihr neues Kapitel!

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-

AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Unregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovи.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap