

## **Gemütliche Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Traismauer**



Einrichtungsbeispiel - Wohnzimmer

**Objektnummer: 4894**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3133 Traismauer
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,62
<b>Kaufpreis:</b>	126.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	312,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.554,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Schildberger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

H +43 676 9501248



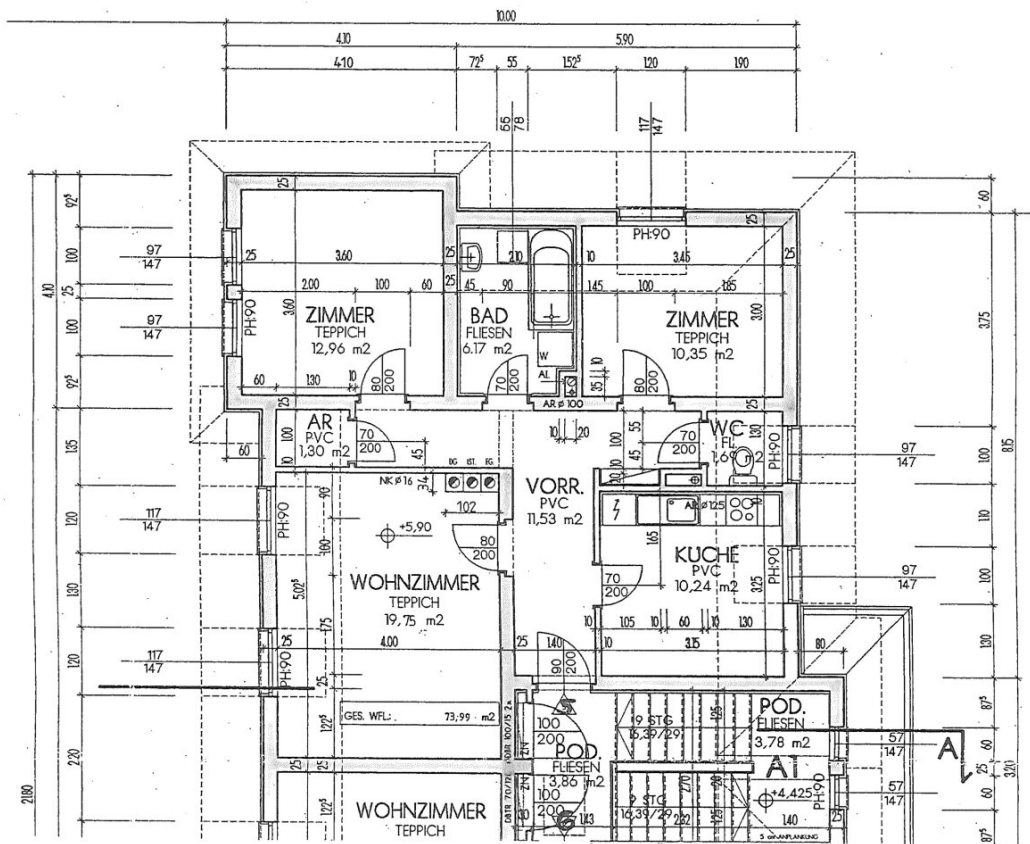














# Objektbeschreibung

## Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Traismauer

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus aus dem Jahr 1997 in ruhiger, hofseitiger Lage von Traismauer. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses (leider kein Lift vorhanden).

Mit einer Wohnfläche von rund 73 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine gut durchdachte Raumaufteilung. Neben dem zentralen Vorraum stehen drei separat begehbare Zimmer zur Verfügung – ideal als Wohn- und Schlafzimmer sowie als Arbeits- oder Gästezimmer.

Die separate Küche ist funktional eingerichtet und mit einem neuen Geschirrspüler, E-Herd, Dunstabzug, Mikrowelle, Kühl-Gefrierkombination sowie einer kleinen Sitzecke ausgestattet.

Das Badezimmer bietet sowohl Badewanne als auch Dusche und wird durch ein Fenster angenehm belichtet und belüftet. Das WC ist separat untergebracht. Ein Abstellraum ergänzt das Raumangebot.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung mit Radiatoren, das Warmwasser wird mittels Elektroboiler aufbereitet. Die Ausrichtung zum Innenhof sorgt für eine ruhige Wohnatmosphäre. Wobei der Gemeinschaftsgarten allen Bewohner:innen zur Nutzung offen steht.

Im Keller stehen ein Fahrradraum, ein Trockenraum sowie ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört ein **überdachter Stellplatz im Carport**, für den ein Kaufpreis von **5.000 €** berechnet wird. Der **Gesamtkaufpreis beträgt somit 131.500 €**

## Weitere Details zu Traismauer:

### Einkaufsmöglichkeiten:

Supermärkte, Bäckereien und Nahversorger befinden sich in der Umgebung.

### Öffentlicher Verkehr:

Buslinien und der Bahnhof Traismauer bieten gute Anbindung nach St. Pölten und Krems.

### Autobahnanbindung:

Die S33 sowie die Donaubrücke Traismauer sorgen für rasche Erreichbarkeit der A1 und S5.



### **Schulen & Kindergarten:**

Volksschule, Mittelschule und mehrere Kindergärten sind in Traismauer vorhanden.

### **Freizeit & Naherholung:**

Radwege, Spaziermöglichkeiten und Sportanlagen bieten vielfältige Freizeitoptionen.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap