Traumhaftes ehemaliges Winzerhaus in Traiskirchen: 460m² Luxus - großzügiges Leben und Arbeiten unter einem Dach!

Objektnummer: 2533/6716

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Nutzfläche:	460,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	6
Terrassen:	3
Garten:	825,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 71,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Betriebskosten:	600,00 €

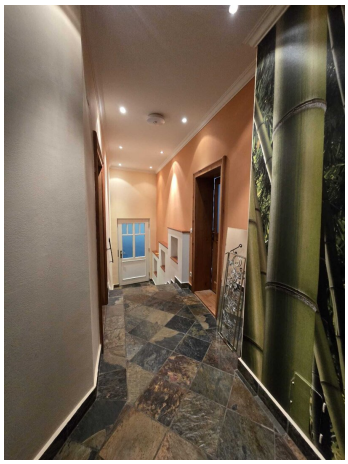
Ihr Ansprechpartner

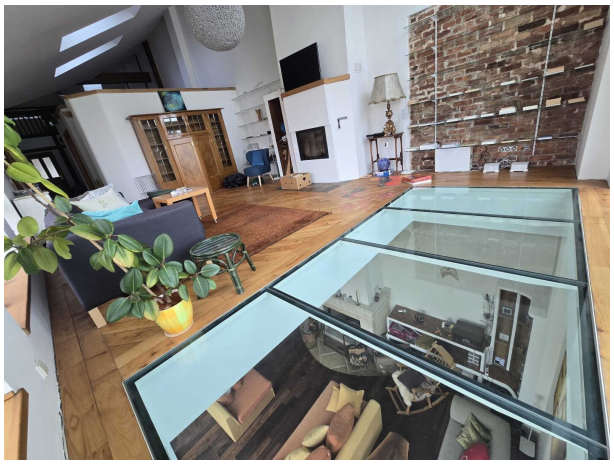
Mag. Thilo Börner

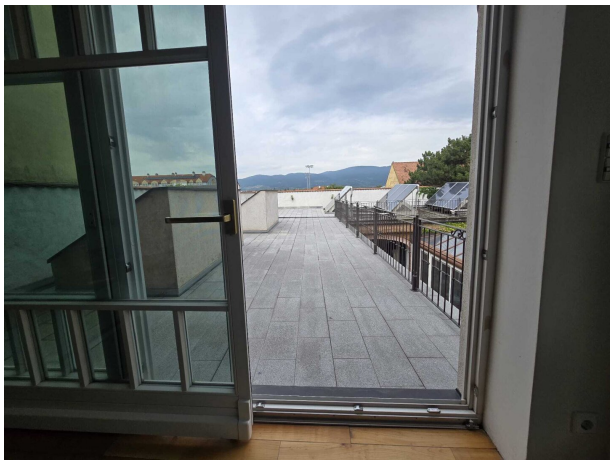
Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39
1200 Wien

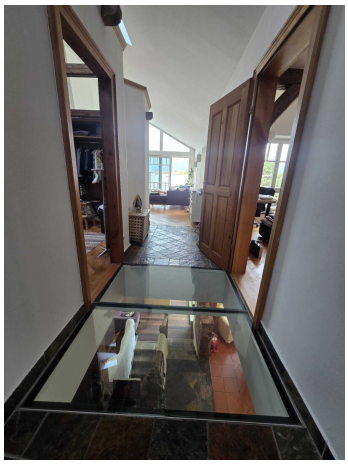
H +43 664 33 00 156

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

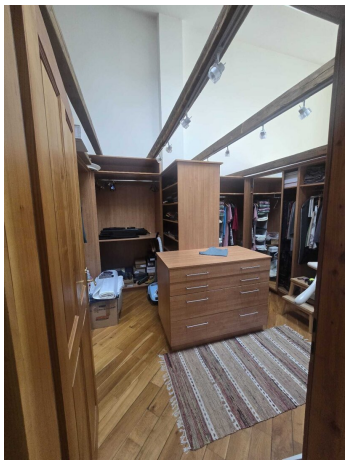


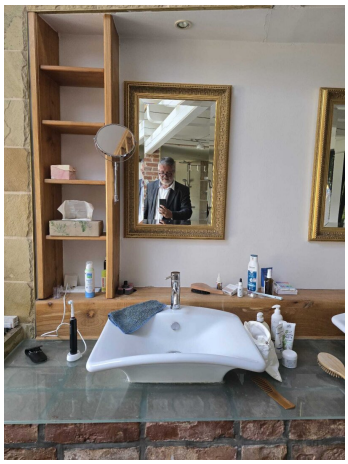


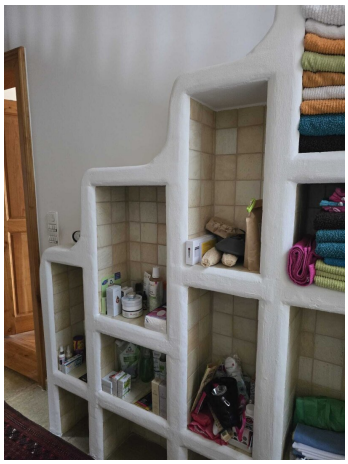


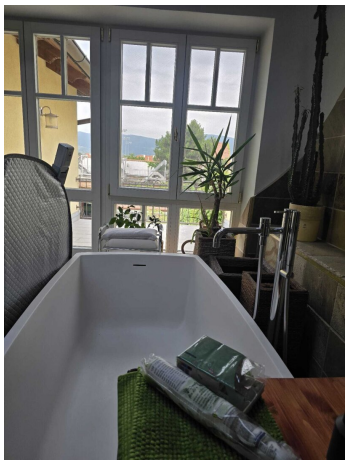


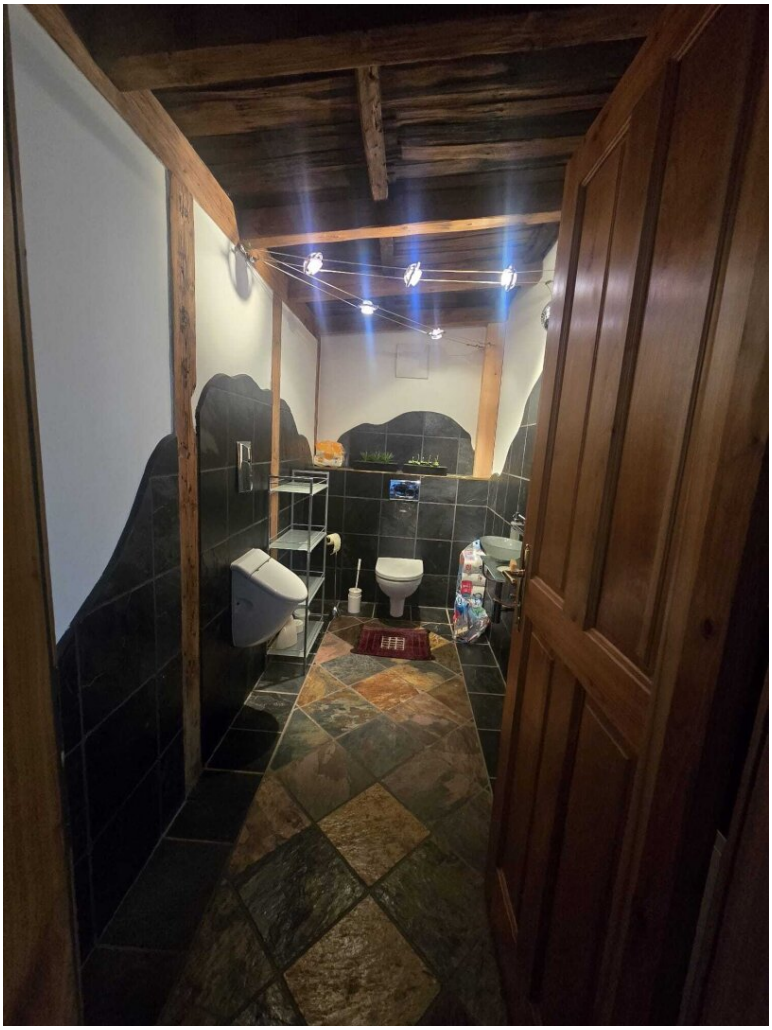
Yes,

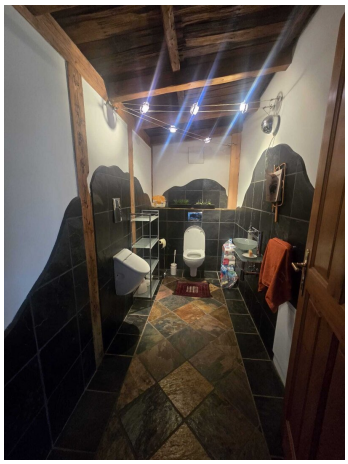


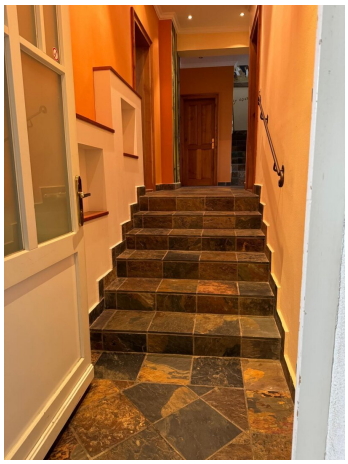


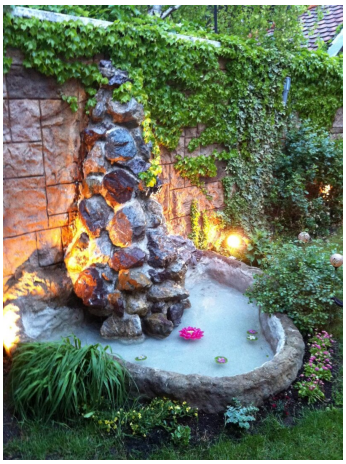




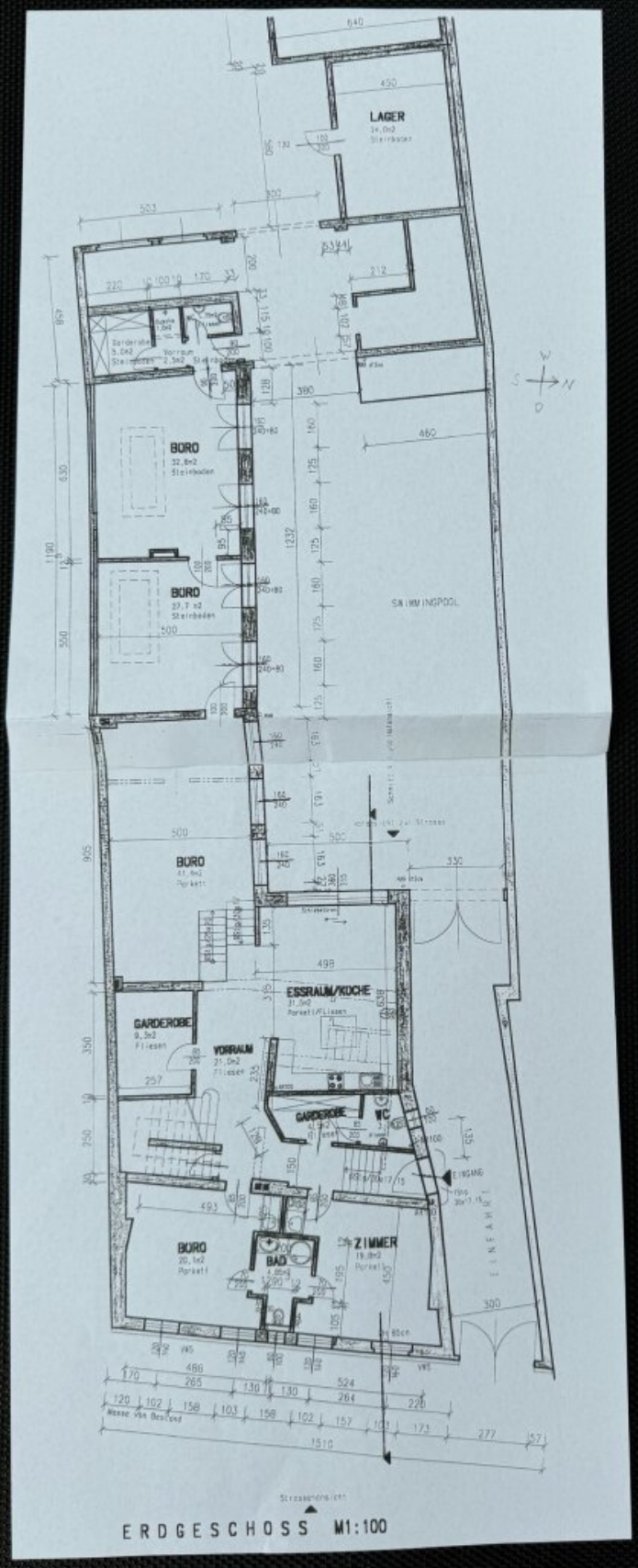






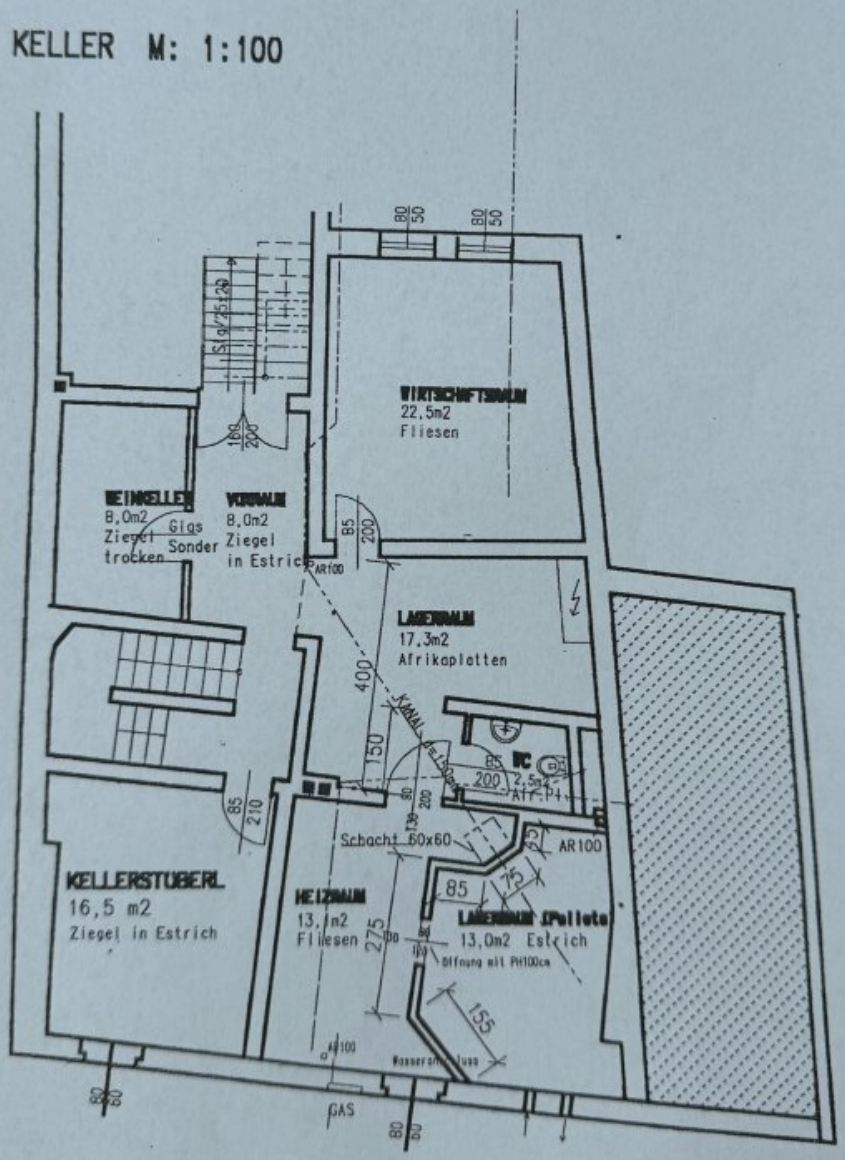


OBERGESCHOSS M1:100



ERDGESCHOSS M1:100

KELLER M: 1:100



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer beeindruckenden Immobilie in der charmanten Stadt Traiskirchen, Niederösterreich. Diese außergewöhnliche Haus bietet Ihnen nicht nur großzügigen Raum, sondern auch einen Lebensstil, der von Komfort und Annehmlichkeiten geprägt ist.

Mit einer großzügigen Fläche von 460 m² und insgesamt 8 Zimmern bietet dieses ehemalige Winzerhaus reichlich Platz für Ihre Familie, Ihre Arbeit und Gäste. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass jeder Bereich optimal genutzt werden kann und gleichzeitig eine harmonische Atmosphäre schafft. Der grosse Vorzug ist, dass die grossen Räume im Erdgeschoss zur gewerblichen Nutzung zugelassen sind.

Ein besonderes Highlight sind die zwei einladenden Dachterrassen, die Ihnen die Möglichkeit bieten, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Ob beim Frühstück mit Blick in den Garten und der uneisehbarer Ruhe beim gemütlichen Abendessen im Freien – hier finden Sie den perfekten Ort für jeden Anlass.

Das Haus verfügt über sechs moderne Badezimmer, die sowohl Funktionalität als auch Stil verkörpern. So haben Sie und Ihre Familie jederzeit die Möglichkeit, sich zurückzuziehen und zu entspannen.

Highlights diese Immobilie:

* 8 Zimmer, (bis zu 5m hohe Räume) davon sind...

* 3 gewerblich nutzbare Räume die groß genug sind für Yogakurse, Behandlungsräume, Besprechungsräume, Praxisräume für diverse Therapieformen (Physiotherapie, Ayurveda, Massage, Psychotherapie etc.) Tanzveranstaltungen, Büros, Meditation, Kunsthandwerk…

* 6 moderne Badezimmer

* über 800qm großer Garten mit Obstbaumbestand, Gemüsegarten und 3 Hochbeeten

* Wintergarten mit Fussbodenheizung und elektr. Lüftung zum Kühlen, mit Falttüren um ihn auf den 2 Seiten komplett zu öffnen.

* Waschküche mit professionellen Mielegeräten (Waschmaschine und Trockner),

* ein Partyraum

* Lagerplatz,

* Weinkeller,

* Werkstatt,

*gemauertes Gartenhaus,

* 3 überdachte Carports am Gartengrundstück,

* extra beheizbarer Lagerraum mit Fenstern in den Garten und Wasseranschluss

* Anschlüsse für einen Swimmingpool sind vorhanden.

Nachhaltigkeit wird in dieser Immobilie großgeschrieben.Beheizt wird das Haus über eine Pelletsheizung der Firma KWB mit Fussbodenheizung im gesamten Haus. Es ist auch ein Ofen für feste Brennstoffe angeschlossen. Darüberhinaus gibt es einen Kachelofen und zwei offene Kamine. Auch ein Gasanschluss ist möglich.Eine Solaranlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, in kürzester Zeit die Vorzüge der Umgebung zu genießen. Ob mit dem Bus oder dem Zug – Sie sind schnell in der Stadt und können gleichzeitig die ruhige Lage Ihres neuen Zuhauses genießen.

Die Lage des Hauses ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Hier ist für jede Lebenssituation gesorgt, sodass Sie und Ihre Familie in einer lebendigen und gut versorgten Umgebung leben können.

Mit einem Kaufpreis von 1.250.000,00 € erwerben Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause, das Ihnen und Ihrer Familie viele glückliche Jahre bescheren wird.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und den zahlreichen Vorteilen dieser beeindruckenden Villa in Traiskirchen begeistern – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap