

## **Haus mit viel Potential in Möllersdorf/Gemeinde Traiskirchen**



**Objektnummer: 2012**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Möllersdorf
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	55,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 119,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Badura**

Badura Immobilien GmbH  
Frauengasse 8/6  
2500 Baden

























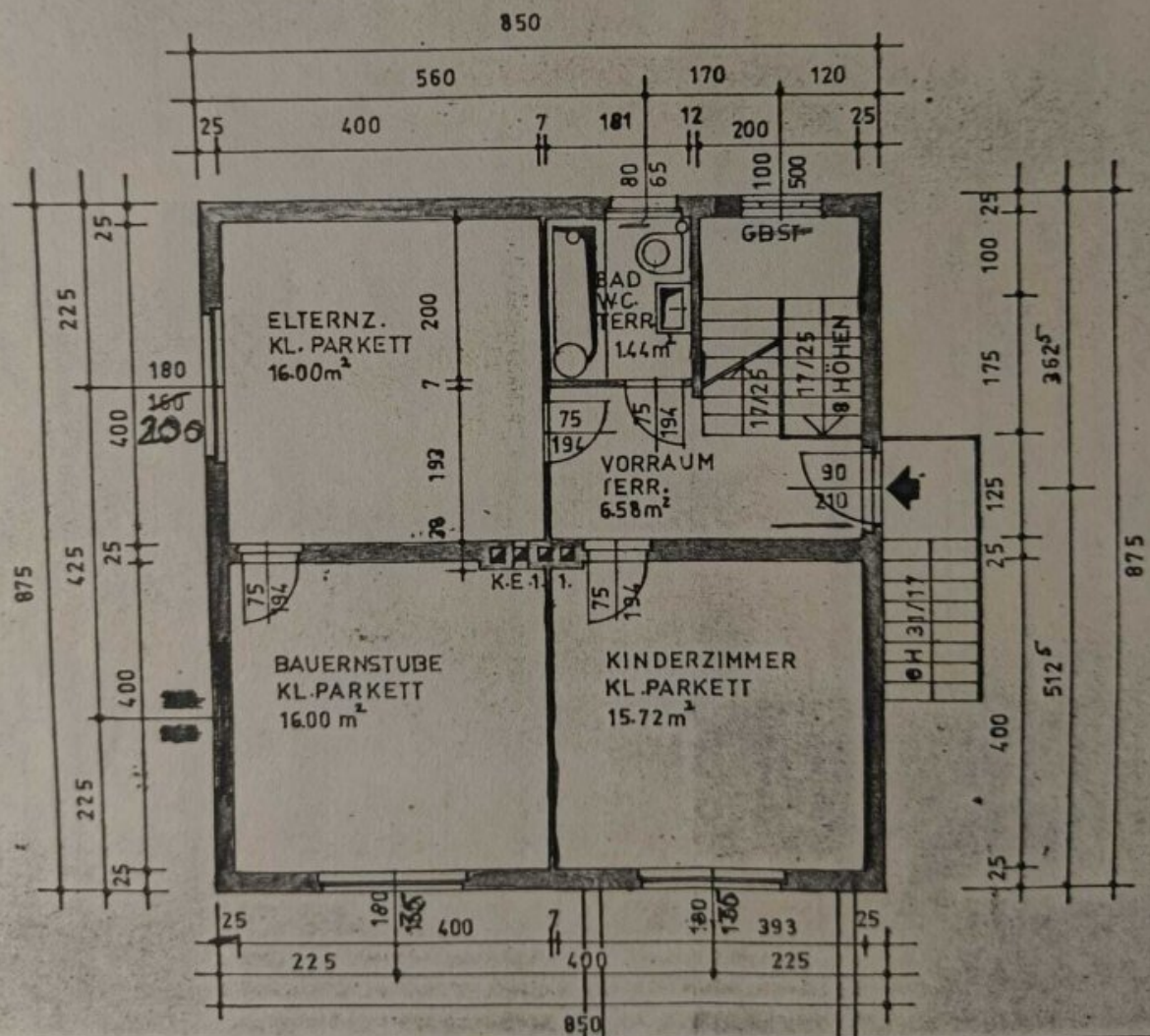






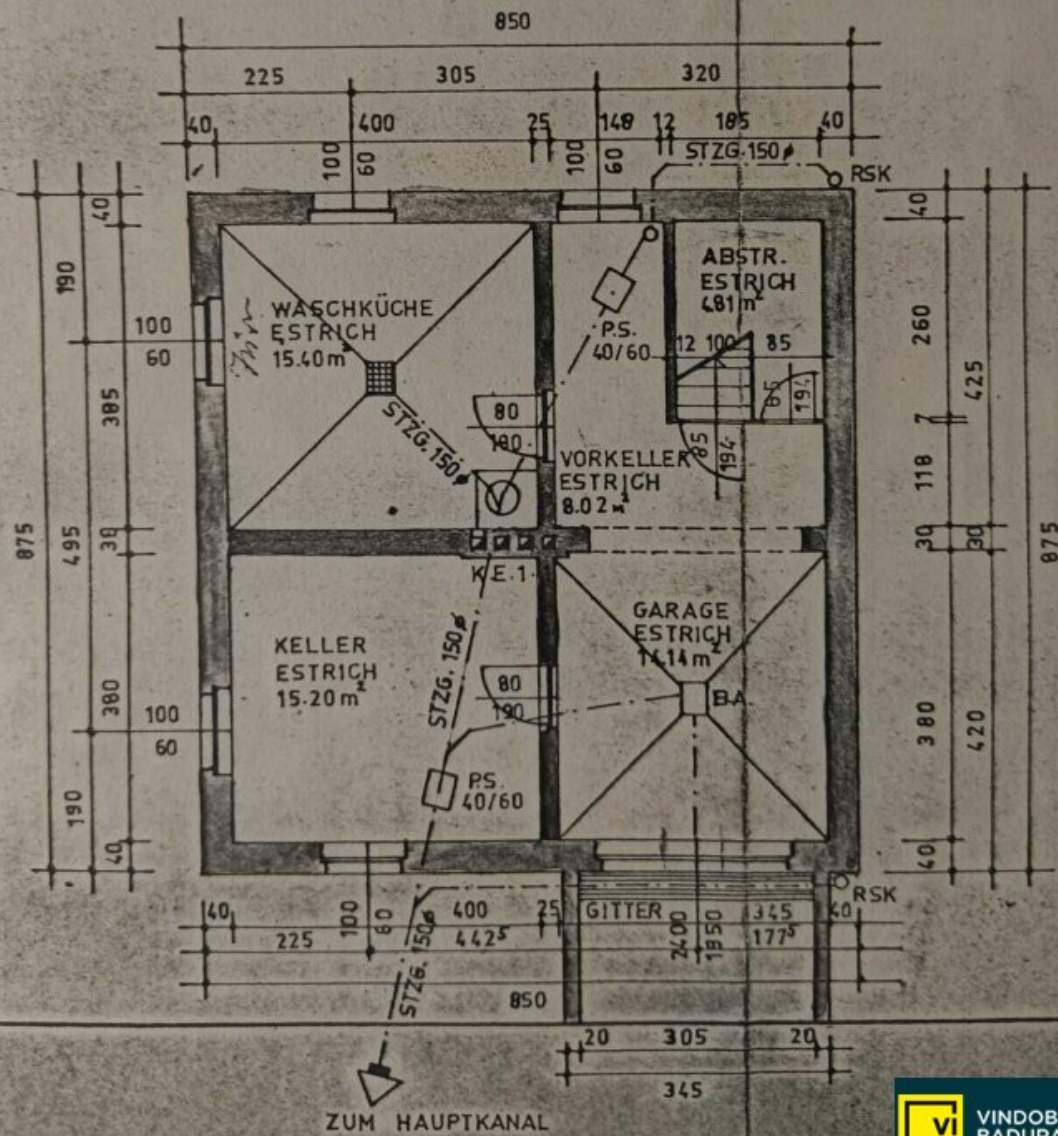


# ERDGESCHOSS 1:100





# KELLERGECHOSS 1:100

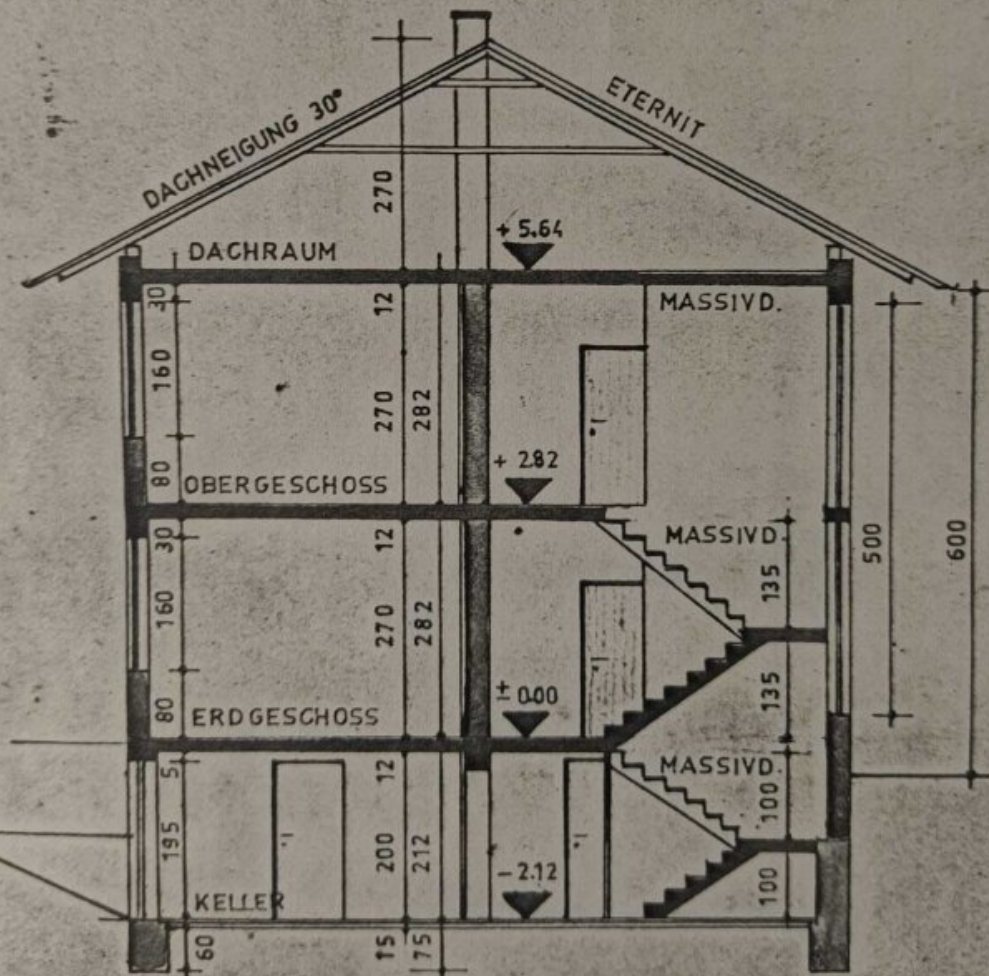


## 10100





# QUERSCHNITT A-B 1:100



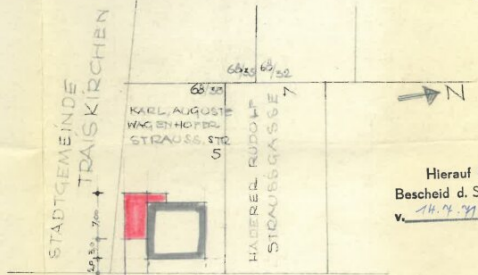
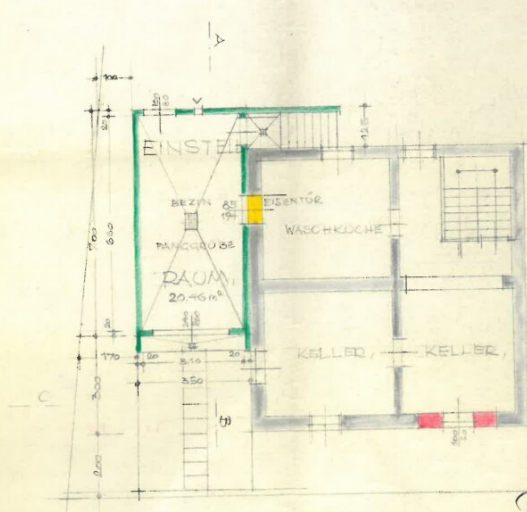
JOH, STRAUSS STRASSE, 5

PARZ. 68/35

 $1=100$ 

VERBAUTE FLÄCHE:  $3,50 \times 7,00 = 24,50 \text{ m}^2$   
UMBAUTER RAUM:  $24,50 \times 2,30 = 56,25 \text{ m}^2$

Für den Bauleiter zur Einsicht  
auf der Baustelle



Hierauf bezieht sich der  
Bescheid d. Stadtgem. Traiskirchen  
v. 14.7.99 Zl. 515/99

Der kommissionellen Verhandlung  
vom 11. Mai 1971 zu Grunde gelegen.

Stadtgemeinde Traiskirchen  
Abteilung Bauamt

BAOHERR,

BAUFÖHRER,

BAUBEHÖRDE.

Magnum  
August  
Hesperides Road

Architekt u. Stadtbaumeister  
Ing. GUSTAV PRANTL  
2514 Traiskirchen, Wr. Neustädterstr. 10  
Telefon 02252 - 5155



**VINDOBONA  
BADURA IMMOBILIEN**



## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Wohnhaus erstreckt sich über drei Etagen – Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss – und überzeugt durch eine äußerst durchdachte Raumaufteilung, die den vorhandenen Platz optimal nutzt. Auf jeder Etage befindet sich ein WC, zudem stehen in den beiden oberen Geschossen jeweils ein Badezimmer zur Verfügung.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegtem Gesamtzustand, entspricht jedoch in einigen Bereichen (z. B. Elektrik) nicht mehr den heutigen Standards und bietet daher Potenzial für Modernisierungs- bzw. Sanierungsarbeiten. Beheizt wird das Haus mittels Gas; zusätzlich steht ein Ofen für feste Brennstoffe wie Holz zur Verfügung.

Als Zubau befindet sich links vom Haus eine Garage für einen PKW sowie ein großzügiger Lagerraum mit ca. 47 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im Garten lädt eine geräumige Holzhütte zum Entspannen ein, die im Inneren mit einer Sauna ausgestattet ist.

### Details zur Immobilien auf einen Blick:

- **Wohnfläche: 110m<sup>2</sup>**
- **Keller: ca. 55m<sup>2</sup>**
- **Grundstücksgröße: 474m<sup>2</sup>**
- **5 Zimmer**
- **Klimageräte in beiden Etagen**
- **Internorm 3-fach verglast**
- **Voll unterkellert**
- **Garage & geräumiges Lager (gesamt ca. ca. 47m<sup>2</sup>)**

- **Außenrollläden**
- **Alarmanlage**
- **Herrlicher Garten**
- **Sommerhaus mit Sauna**
- **Top Lage**
- **Vielseitig Nutzbar**
- **Sofort verfügbar**

**Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:**

**Erdgeschoss:** Vorraum, Bad & WC, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3;

**Obergeschoss:** Vorraum, Bad & WC, Küche, Wohnzimmer, Zimmer;

**Keller**

\*\*\*Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin\*\*\*

### **IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?**

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

**Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!**  
**Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab**



## **Erhalt aller notwendigen Unterlagen!**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap