

**Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Traismauer
– Ihr neues Zuhause wartet!**



Objektnummer: 25736

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Amselgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Traismauer
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Nutzfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,81
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	185,57 €
Heizkosten:	58,35 €
USt.:	32,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

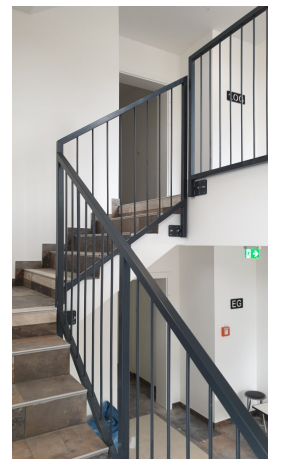
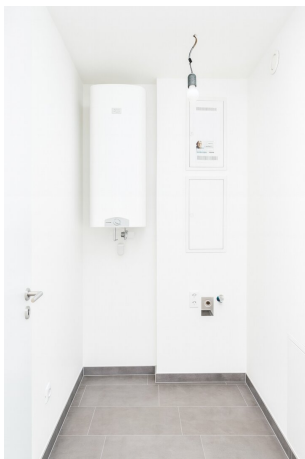
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

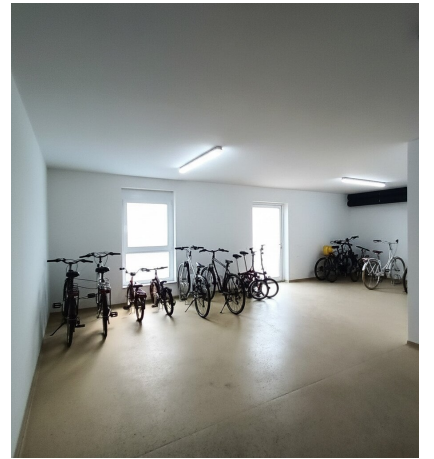












**Projekt 3133 TRAISMAUER
AMSELGASSE 11**

1. Stock, TÜR 10
Wohnnutzfläche 76,00 m²
Balkon 6,00 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	Museum	600 m
G	Busstation	650 m
H	Lebensmittelgeschäfte	700 m
I	Bahnhof Traismauer	800 m
J	diverse Radwege	800 m

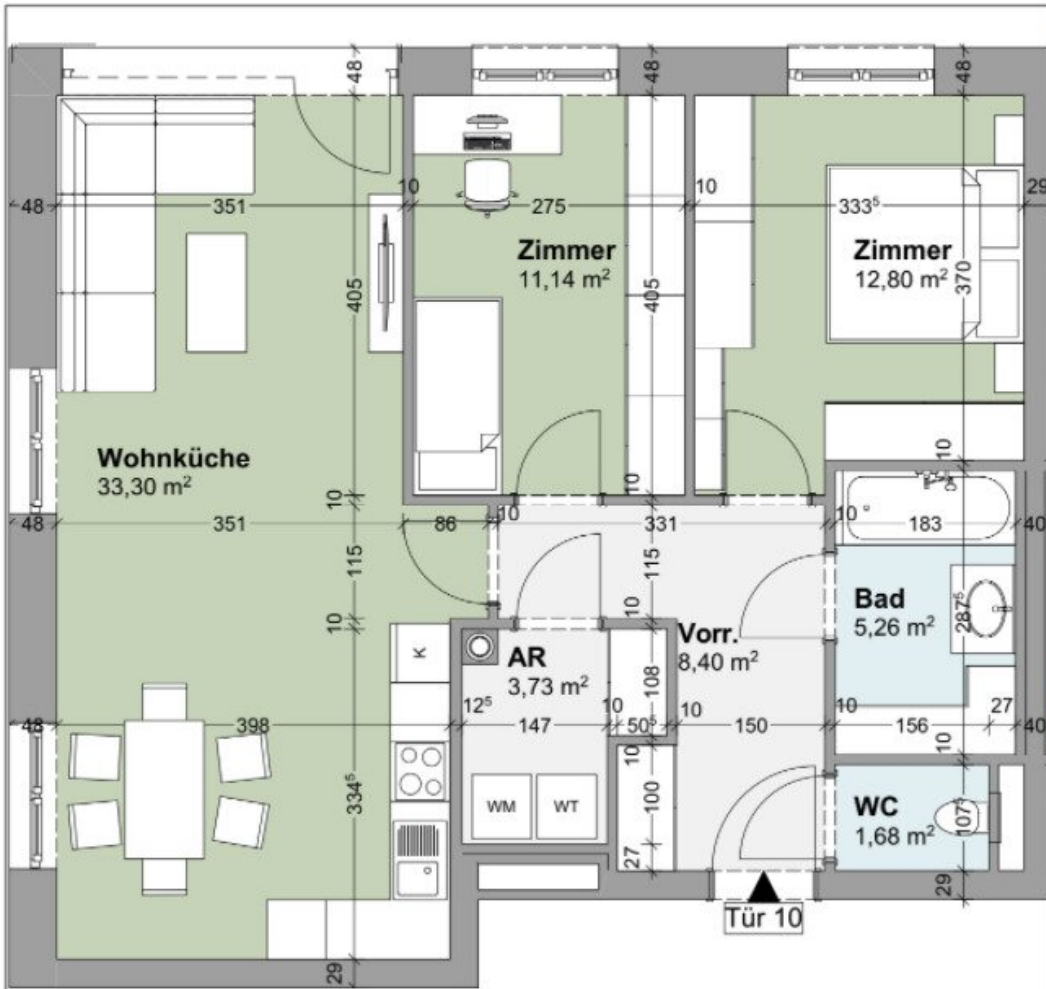


Planänderung vorbehalten.
Möblierungsvorschlag nicht gegenstand
der Kaufvereinbarung.
Entfernungen und Flächenangaben können
variieren.

Maßstab: 1:50



Planstand: 13.06.2019



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.

Zur Wohnung

Die schicke **3-Zimmerwohnung** im 1. Obergeschoss betritt man durch den **gepflegten Eingangsbereich**, welcher **ausreichend Platz** für eine Garderobe sowie den **zentralen Zugang** zu **allen Räumlichkeiten** der Wohnung bietet. Unmittelbar rechts vom Eingangsbereich befindet sich das Badezimmer mit Duschbadewanne und ein **seperates WC**. Beide Nassräume sind **durchgehend mit modernen Fliesen ausgestattet**. Ein **Abstellraum** schafft Stauraum für nützliche Alltagsgegenstände. Die beiden Schlafräume sind ca. gleich groß, wobei sich als **Master-Bedroom** das rechte auszeichnet, da es eine Spur größer ist. Der **zweite Schlafräum** bietet sich **idealerweise** als **Büro** an, z.B. um Homeoffice zu betreiben. Die **großen Fenster** sorgen für **viel Licht im Wohnraum**, der helle **Parkett** lässt den Raum **offen und freundlich** wirken. Der sonnige, **idyllische Balkon** gewährt Ruhe und Erholung für Ihren Feierabend oder das sonntägliche Frühstück im Freien. Die Wohnung wird ohne Küche verkauft.

Die Parkplätze kosten 7.000 € pro Stück, und es muss mindestens ein Parkplatz dazu gekauft werden.

Die Wohnung hat eine **Wohnfläche von ca. 76 m²**, zusätzlich einen **ca. 6 m² Balkon**

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- 1 großes Schlafzimmer
- weiteres Schlafzimmer oder Büro
- Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum

Die Parkplätze kosten 8.000 € pro Stück, und es muss mindestens ein Parkplatz dazu gekauft werden.

Übergabe

Dieses Objekt kann ab sofort übergeben werden.

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