

**Wohnen über den Dächern: Exklusive
3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit großer
Dachterrasse im Erstbezug!**



Objektnummer: 293553

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor Karl Renner-Platz
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,83 m ²
Nutzfläche:	83,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 37,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	437.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.263,79 €
Betriebskosten:	101,24 €
USt.:	10,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



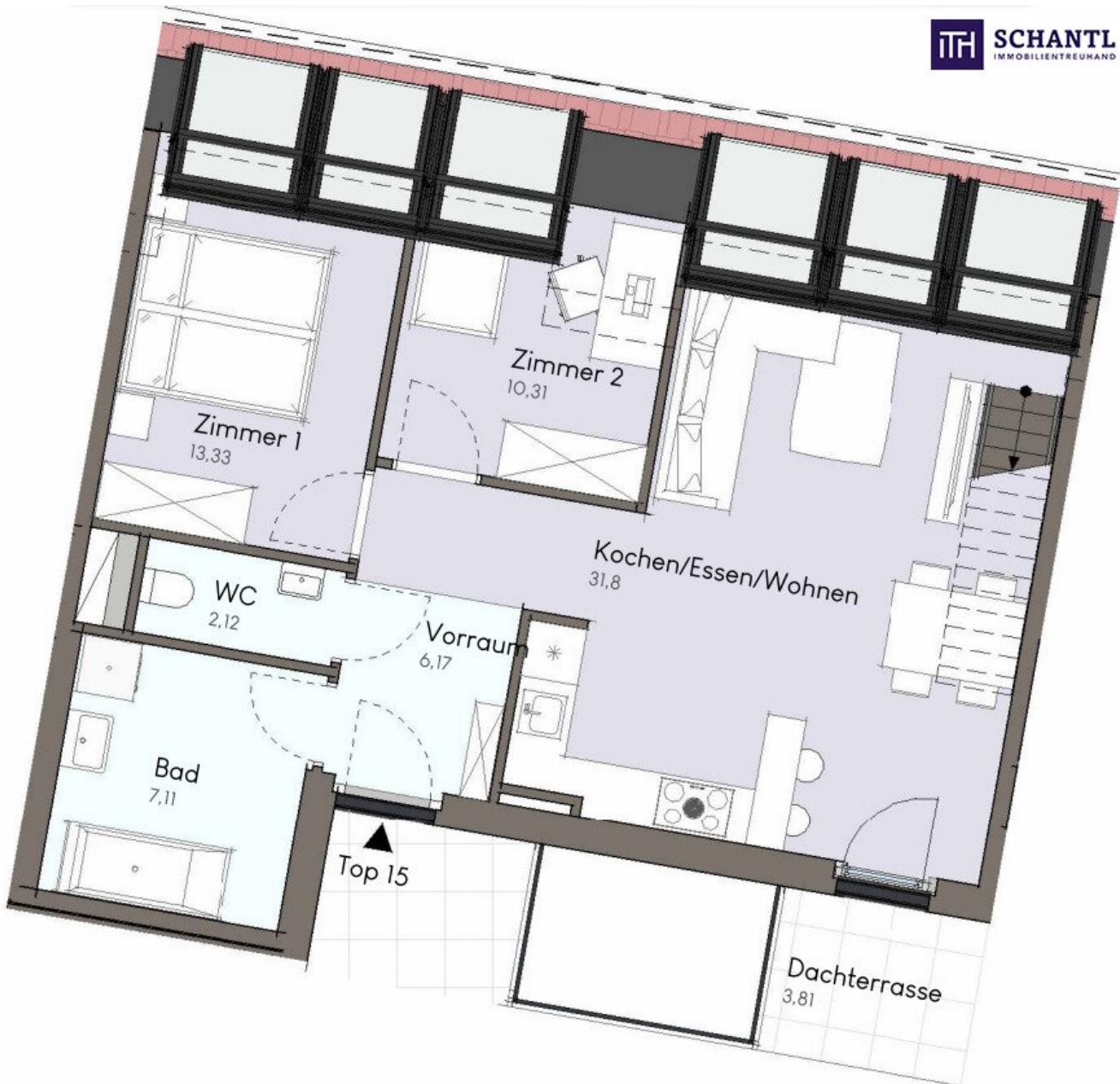
Patrick Spreitzer, BA, MA

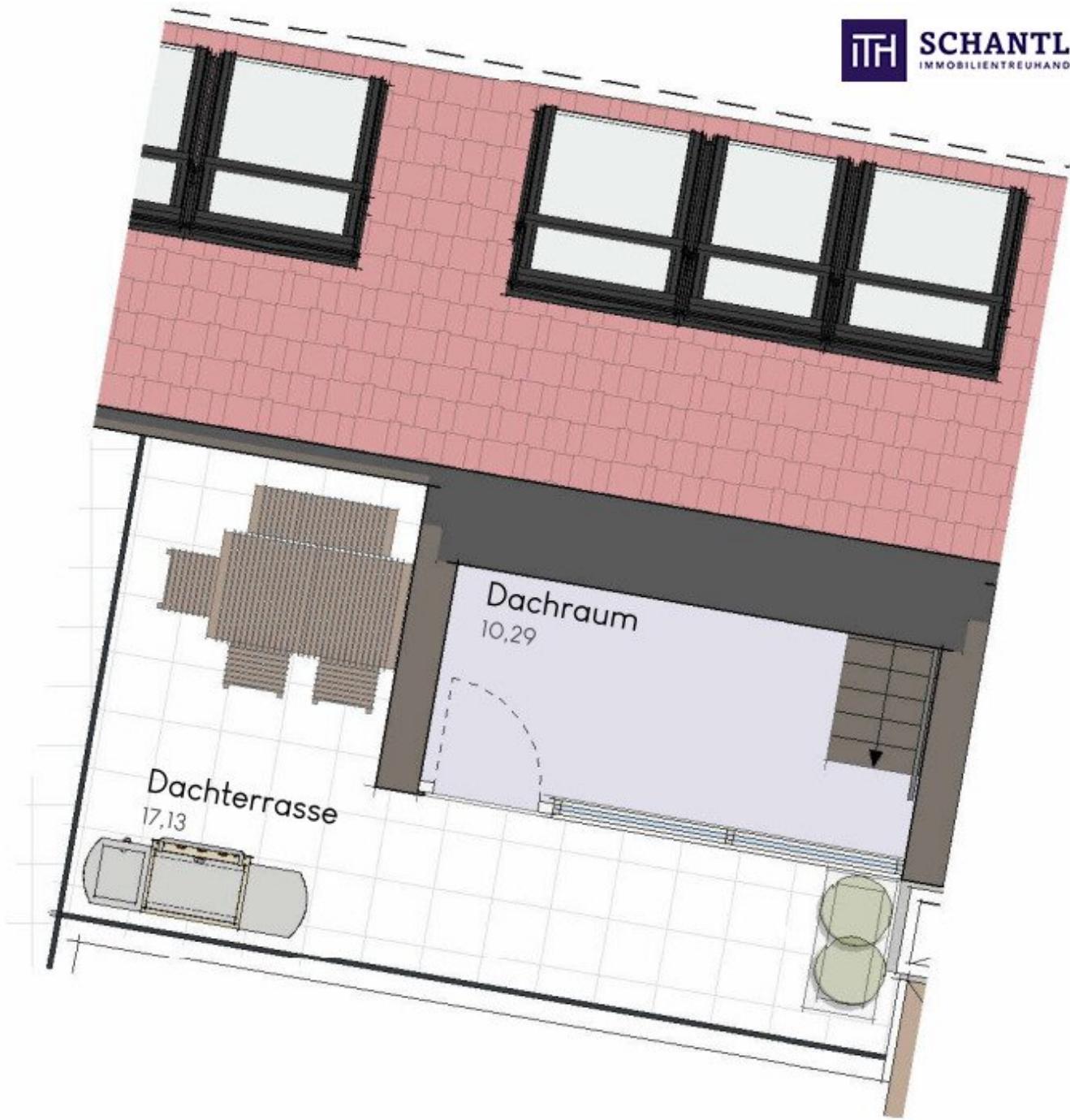












Objektbeschreibung

Erstbezug I bezugsfertig I hochwertig ausgestattet: Modernes Neubauprojekt im Herzen von Traiskirchen!

In zentraler Lage von Traiskirchen präsentiert sich dieses moderne Neubauprojekt als perfekte Kombination aus zeitgemäßem **Wohnkomfort**, durchdachter Architektur und urbaner **Lebensqualität**.

Hier finden Sie Ihre neue Traumwohnung mit 2 bis 4 Zimmern, deren Größen zwischen 49 und 130 m² variieren. Fast alle Wohneinheiten werden mit privaten **Freibereichen**, darunter Eigengärten, Terrassen, Loggien und Balkone ausgestattet.

Die Wohnungen sind **erstbezugsfertig** und bieten ein Wohngefühl, dass sowohl Eigennutzer als auch Anleger begeistert – stilvoll, komfortabel und nachhaltig.

Exzellent durchdachte Raumaufteilung Top 15:

- großzügiger Vorräum mit Platz für Garderobe
- getrennt begehbares, hochwertig ausgeführtes WC
- stilvolles Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- lichtdurchflutete Wohnküche mit offenem Wohn- und Essbereich
- direkter Zugang auf eine gemütliche Terrasse auf Wohnebene
- perfekt geschnittenes Schlafzimmer mit Platz für große Schranklösungen
- ideal angelegtes Kinder- bzw. Home-Office-Zimmer
- elegante interne Treppe ins Dachgeschoss

- zusätzlicher Dachraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (Homeoffice, Fitness, Stauraum)
- beeindruckende Dachterrasse mit viel Platz für Lounge- und Essbereich

Wohnfläche: ca. 70,83 m² + Dachraum: ca. 10,29 m² + Terrasse: ca. 3,81 m² + Dachterrasse: ca. 17,13 m² + Kellerabteil

Kaufpreis Anleger: € 437.000.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 494.000.-

Kaufpreis Garagenplatz: ab € 18.500.- (je Wohnung zwei Plätze verpflichtend)

Bezug: ab sofort!

Ausstattungs-Highlights auf einen Blick

- **Massivbauweise** für Langlebigkeit und hohe Wertbeständigkeit
- Edle **Eichenparkett-Dielen** in den Wohnräumen
- Moderne, großformatige Fliesen in Bädern und Nebenräumen
- Hochwertige Sanitärausstattung in **Markenqualität**
- **Elektrische Außenbeschattung** für optimalen Sonnen- und Sichtschutz
- Fußbodenheizung mittels effizienter **Luftwärmepumpe**
- **Freiflächen** (Balkon, Terrasse oder Garten) bei nahezu allen Wohnungen
- **Tiefgarage** mit mindestens 2 PKW-Stellplätzen pro Wohneinheit

Machen Sie den ersten Schritt zu Ihrem neuen Zuhause und Ihrem neuen **Glück** und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung!

Top 4, 5, 6, 7, 8, 12 und 13 haben bereits glückliche Besitzer gefunden!

Wir unterstützen Sie gerne bei der Finanzierung und finden individuelle Lösungen mit den besten Konditionen am Markt!

Worauf warten Sie noch? Wir beraten Sie gerne und beraten Sie über alle verfügbaren Einheiten!

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbucheintrag
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

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 <250m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <6.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <500m
Post <250m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.750m
Straßenbahn <1.750m
Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap