

**MODERNES EINFAMILIENHAUS MIT POOL,
DOPPELGARAGE UND HERRLICHEM GARTEN – NAHE
WIEN**



Objektnummer: 19322

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2521 Trumau
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	149,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	729.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Loibelsberger

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

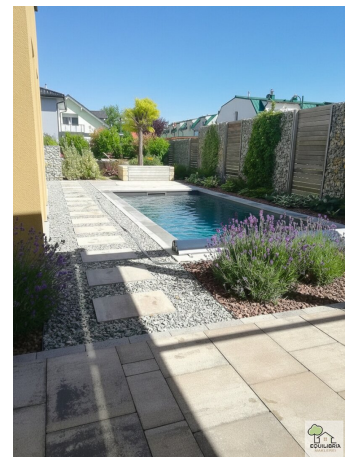
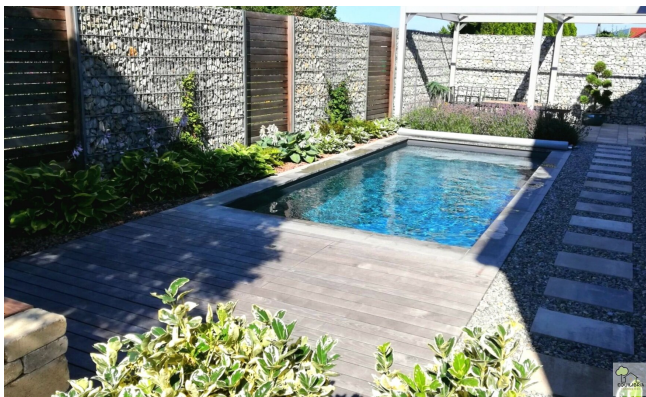
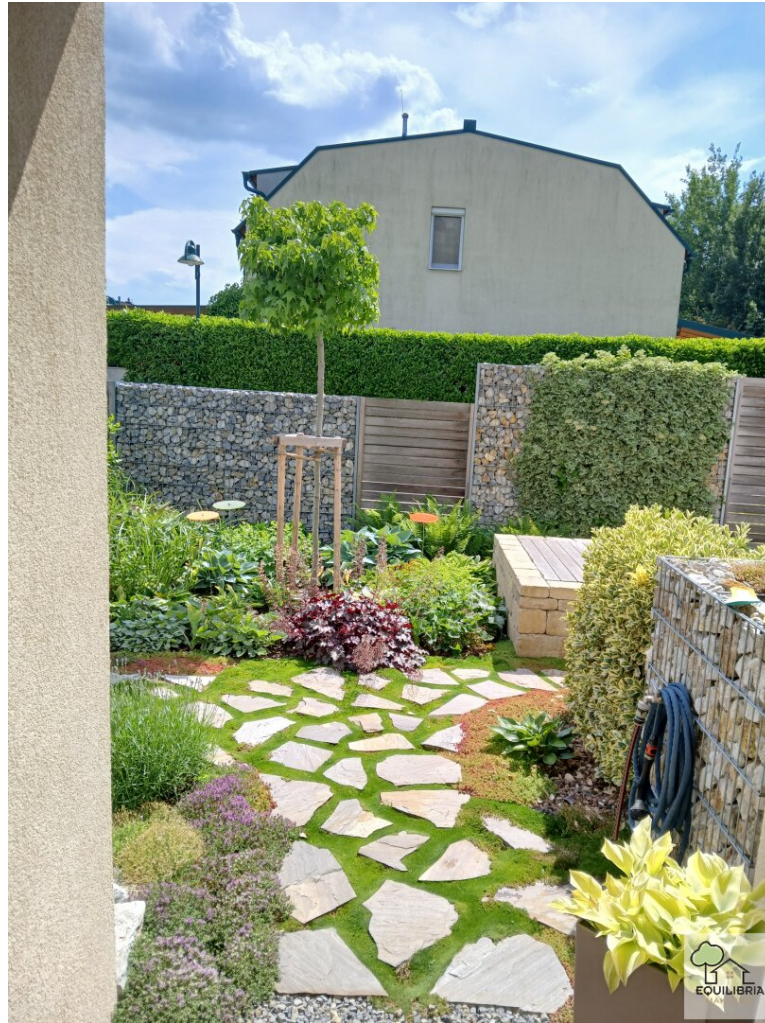
H +43 664 75038825

F +43 1 2368219 99

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

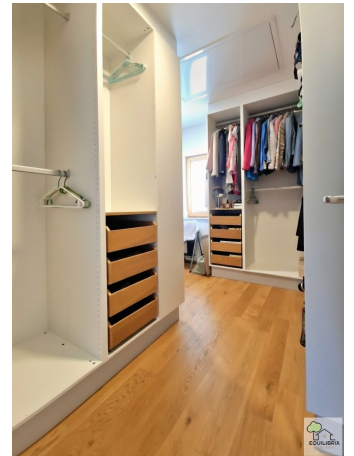




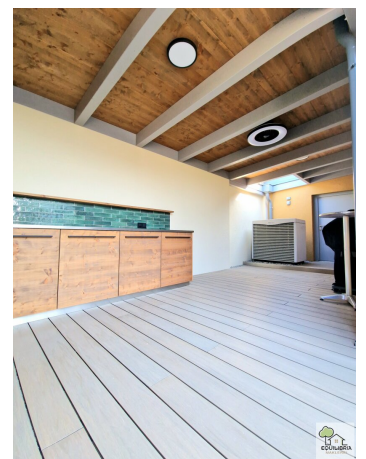














❖ KI generierter Inhalt



[illegible]

ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus überzeugt durch **hochwertige Ausstattung, durchdachtes Raumkonzept und stilvolles Wohnambiente**. Lichtdurchflutete Räume, ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie die exklusive Küche mit **Bosch-Top-Geräten** schaffen ein Zuhause, das **Komfort, Eleganz und Funktionalität** perfekt vereint.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein **stilvolles Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein flexibel nutzbares Zimmer**. Das luxuriöse Badezimmer mit **freistehender Badewanne, Walk-in-Dusche und Infrarotkabine** verwandelt den Alltag in eine private Wellnessoase.

Der Außenbereich überzeugt mit einem **Meerwasser-Pool**, einer **Terrasse mit elektrisch ausfahrbarer Überdachung**, einer **Outdoorküche** und einer gemütlichen Feuerstelle – **ein herrlich gestalteter, pflegeleichter Garten ohne Rasen**, ideal für sonnige Tage, genussvolle Abende im Freien und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Moderne **Energiefeatures** wie ein **wasserführender Kamin, eine Solaranlage und eine energiesparende Wärmepumpe** sorgen für effiziente Beheizung und niedrige Energiekosten. Praktische Details wie die **Doppelgarage mit direkter Schleuse ins Haus, Hauswirtschaftsraum mit erhöhtem Podest, Klimaanlage im Schlafzimmer und separate Gästetoilette** runden das Angebot ab.

Die Immobilie liegt in Trumau, in einer **ruhigen, familienfreundlichen Umgebung** mit schneller Anbindung:

Die **Südbahn, Abfahrt Traiskirchen**, ist in 3 Minuten erreichbar, Wien in nur 10 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar – ideal für Familien.

Highlights auf einen Blick:

- Großzügiges Einfamilienhaus mit durchdachtem Raumkonzept
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse, Pool und pflegeleichtem Garten

- **Moderne Küche mit hochwertigen Bosch-Geräten**
- **Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner auf erhöhtem Podest**
- **Hochwertiges Badezimmer mit freistehender Badewanne, Walk-in-Dusche und Infrarotkabine**
- **3-fach verglaste Fenster (Holz/Aluminium) mit außenliegenden elektrisch bedienbaren Raffrollos**
- **Klimaanlage**
- **Direkter Zugang zur Doppelgarage über eine Schleuse**
- **Alarmanlage (alle Fenster und Türen sind gesichert)**
- **Sonniger, pflegeleichter Garten mit Meerwasser-Pool**
- **Terrasse mit elektrisch ausfahrbarer Überdachung**
- **Überdachte Outdoorküche**
- **Energieeffizient: wasserführender Kamin, Solaranlage und energiesparende Premium-Wärmepumpe (Vaillant)**
- **Ruhige, familienfreundliche Lage mit schneller Anbindung nach Wien**

Sehen Sie das Objekt schon jetzt aus der Vogelperspektive!

Hier ein kurzes Drohnen-Video:

https://www.youtube.com/watch?v=fdK_kvNq-T8

INTERESSE GEWECKT?

Lassen Sie sich dieses außergewöhnliche Zuhause nicht entgehen.

Für persönliche Beratung, detaillierte Informationen, Besichtigungen oder Fragen zur Finanzierung steht Ihnen Herr Loibelsberger gerne zur Verfügung.

Kontaktieren Sie mich direkt über diese Immobilienplattform unter Angabe von Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse!

Die Equilibria Immobilien GmbH wurde "*exklusiv beauftragt*" diese Traumimmobilie zu vermarkten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <4.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap