

**Schönes Einfamilienhaus mit kleinem Garten in  
Trausdorfer Zentrumslage!**



**Objektnummer: 4976/1305**

**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7061 Trausdorf an der Wulka
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

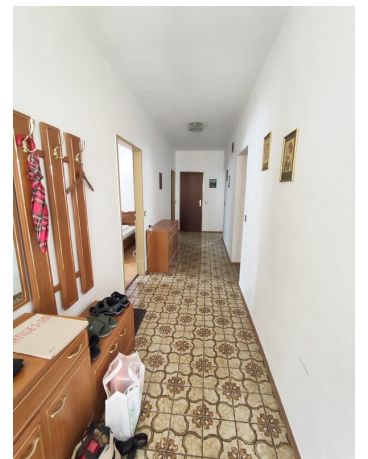


**Thomas Musser**

TMU-Realitäten  
Arbeitergasse 5  
7011 Siegendorf













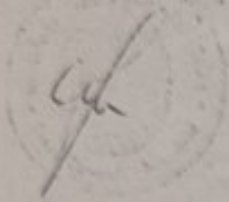




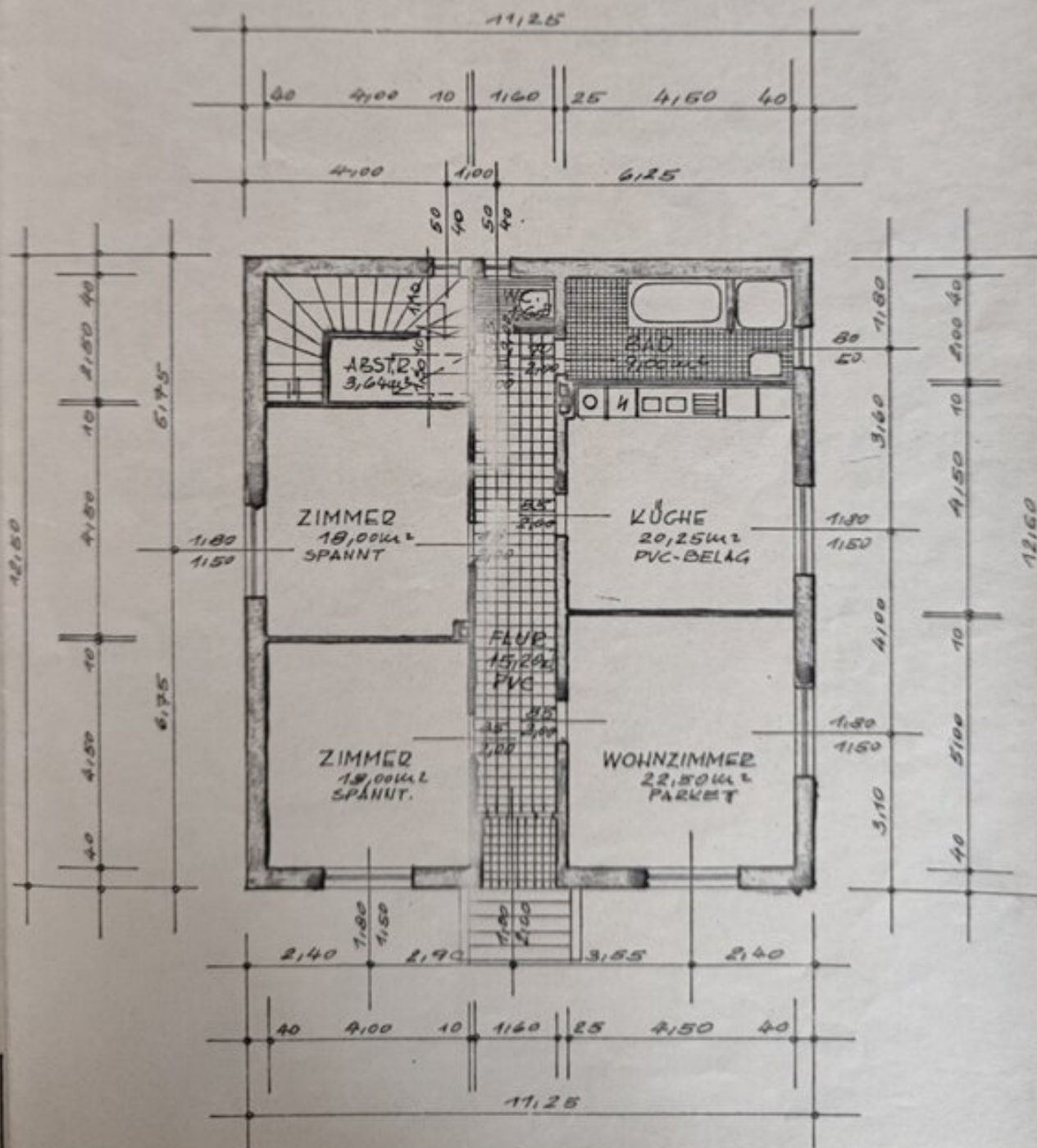


1971-04-20

S-10-1579



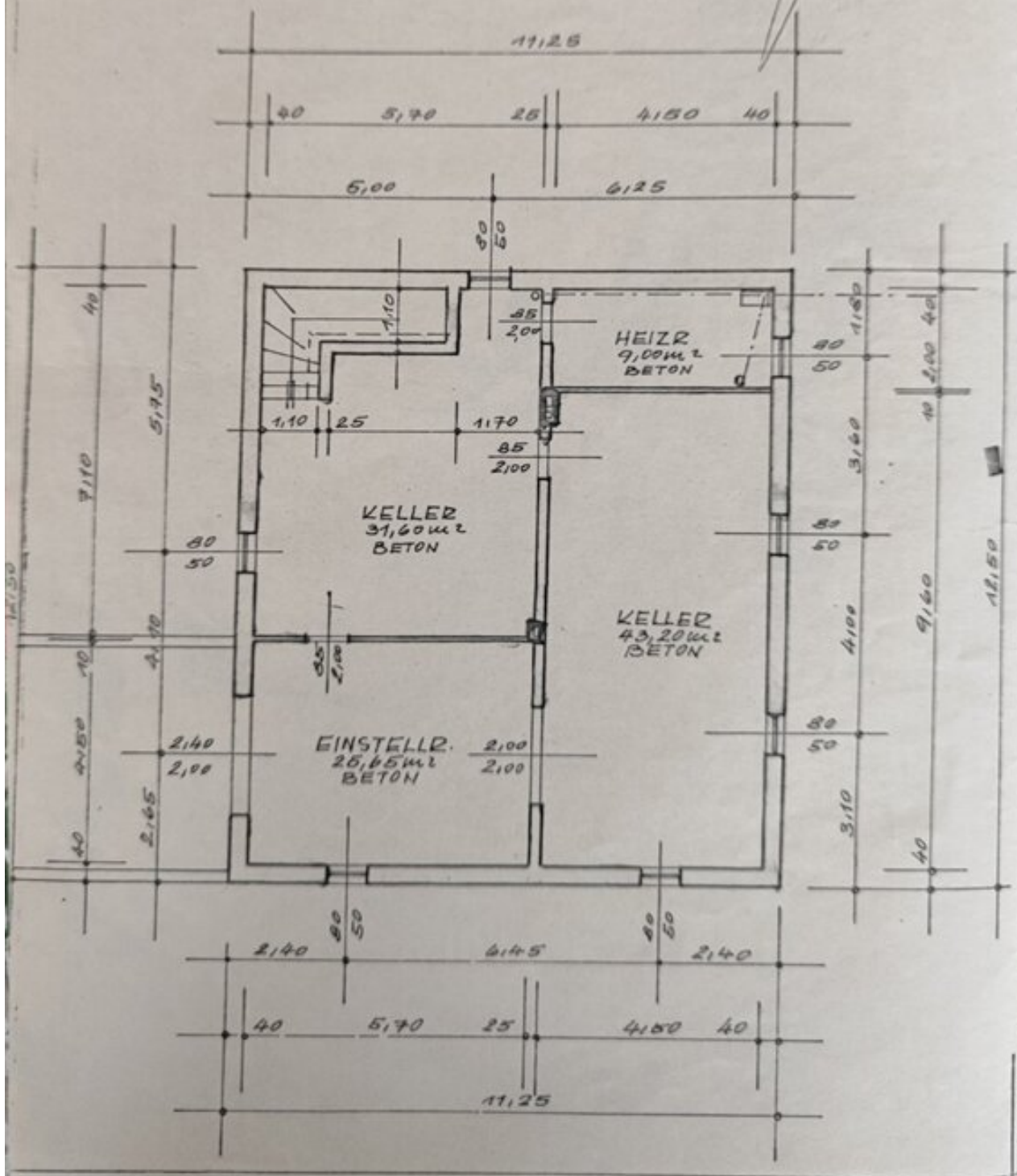
# ERDGESCHOSSGRUNDRISS



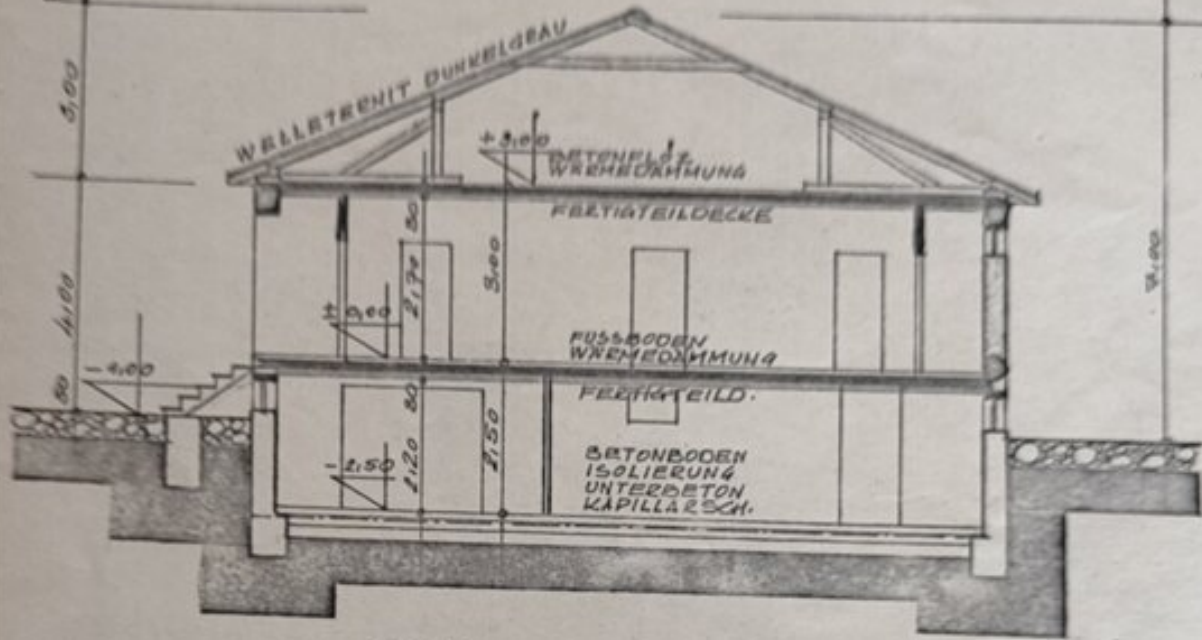
1975-04-05

# KELLERGEOSCHOSSGRUNDRISS

*Offiz*



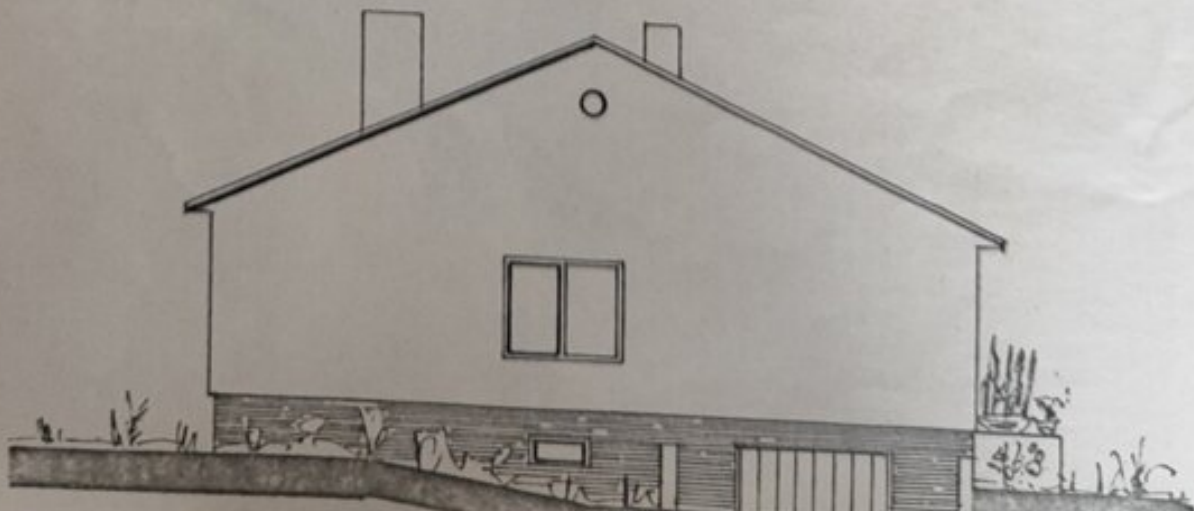
# SCHNITT A-B



## EINFRIEDUNG



## SÜDOSTANSICHT



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten Trausdorf an der Wulka im wunderschönen Burgenland! Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf großzügigen 108,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Leben wünschen.

Mit insgesamt drei gut geschnittenen Zimmern plus großzügiger Küche und Nebenräume ist dieses Haus ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die gerne ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer nutzen möchten. Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige Materialien wie Parkett- und Fliesenböden sowie einen Dachboden, welcher für zusätzliche Lagerfläche sorgt. Am Dachboden könnte man mit relativ geringem Aufwand noch zusätzliche Wohnfläche schaffen.

Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller bietet Platz für die Garage, 2 Räume und Heizraum.

Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit, während die Einbauküche Ihnen das Kochen erleichtert und zum gemeinsamen Genießen einlädt. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, und verfügt über eine Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Die Lage ist ebenso überzeugend: Eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe ermöglicht eine gute Verkehrsanbindung, sodass Sie auch ohne Auto flexibel unterwegs sind. Ärzte, Schulen, Kindergärten und Supermärkte befinden sich in kurzer Reichweite und machen den Alltag angenehm und unkompliziert.

Nutzen Sie die Chance und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in Trausdorf an der Wulka – hier erwartet Sie Lebensqualität, Komfort und eine freundliche Nachbarschaft. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

*Energieausweis in Arbeit! Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.*

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter [office@tmu-real.at](mailto:office@tmu-real.at) gerne zur Verfügung!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <3.500m

Post <2.500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap