

## 3-Zimmer Wohnung mit Gartennützung auf der Wohninsel Traiskirchen



**Objektnummer: 2074**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 192,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,81
<b>Kaufpreis:</b>	190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Oliver Badura

Badura Immobilien GmbH  
Frauengasse 8/6  
2500 Baden

T +43 1 2675755  
H 0664 355 92 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







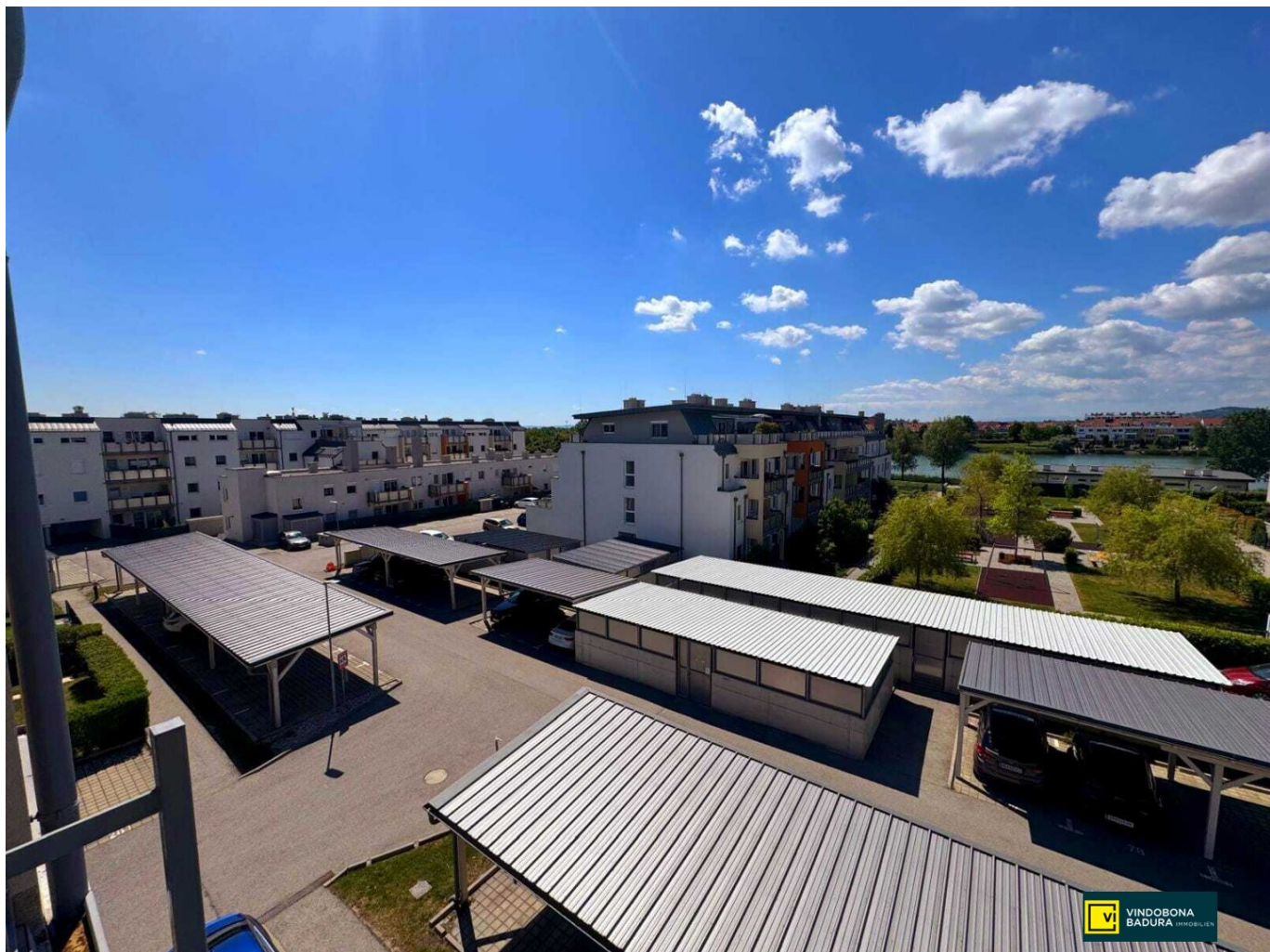


















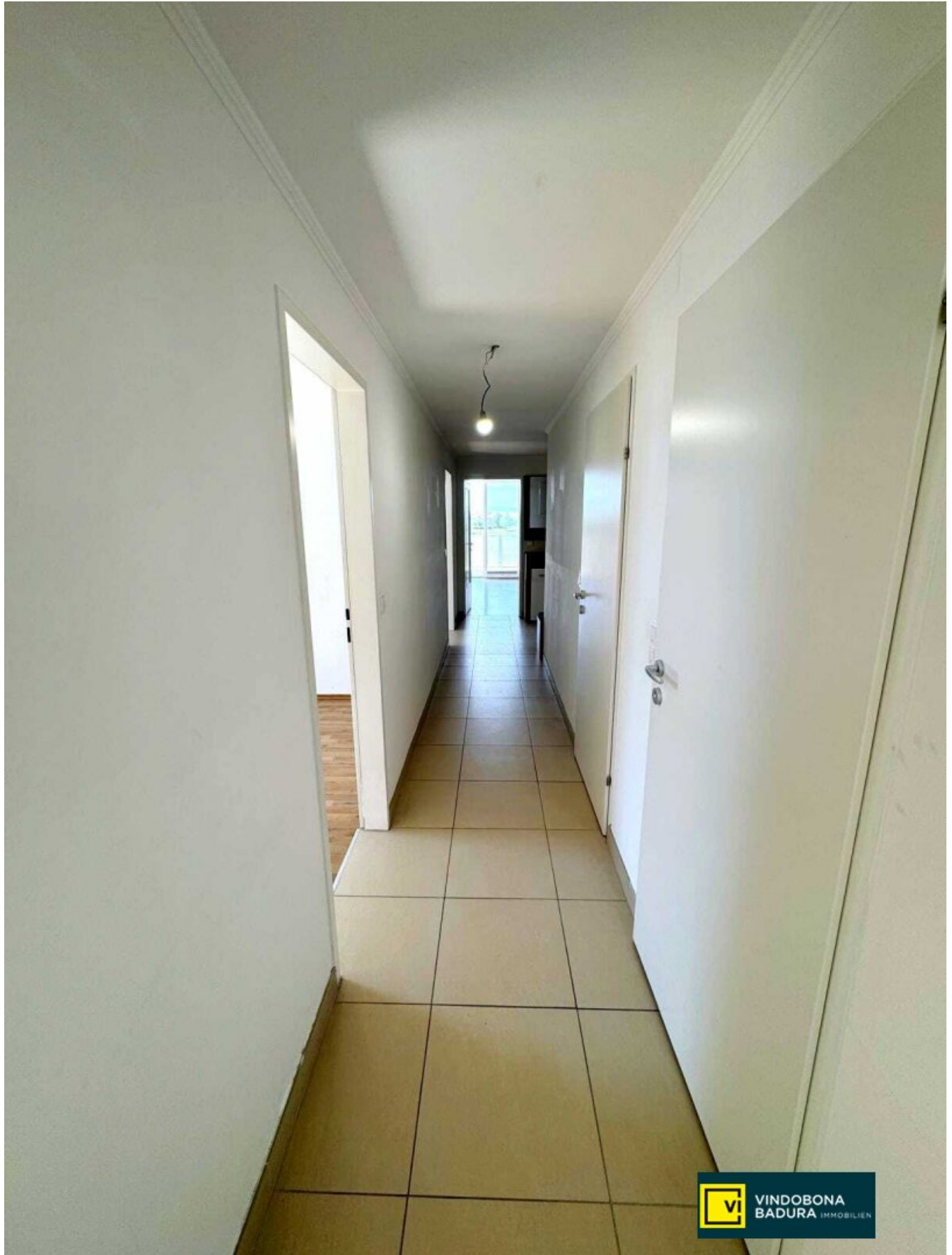




































## Objektbeschreibung

Diese charmante und mit viel Liebe zum Detail gestaltete **3-Zimmer-Wohnung** (sie befindet sich in einem Wohnhaus mit **lediglich zwei Wohneinheiten**) in Traiskirchen überzeugt durch eine harmonische Kombination aus Wohnkomfort und gemütlichem Ambiente. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für Paare, Familien oder auch als stilvolle Anlageimmobilie. Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohnbereich, der durch seine freundliche Atmosphäre zum Verweilen einlädt. Die Wohnung verfügt über zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Die Küche ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

**Ein besonderes Highlight ist der zugehörige Gartenanteil, der zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien.**

Die Lage in Traiskirchen verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind bequem erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Lage, angenehmer Nachbarschaft und guter Infrastruktur sorgt für eine hohe Lebensqualität. Besonders hervorzuheben ist die freundliche Nachbarschaft, die zu einem angenehmen Wohnumfeld beiträgt.

**!!!Die Wohnung ist bis Ende April 2027 vermietet. Die Mieter würden gerne das Mietverhältnis verlängern, sind allerdings auch bereit, nach Absprache früher auszuziehen!!!**

Details zur Immobilien auf einen Blick:

- **Wohnfläche: 81m<sup>2</sup>**
- **3 Zimmer**
- **2. Etage (ohne Lift)**
- **Gartenbenützung**
- **Parkflächen optional verfügbar (EUR 12.000,--)**
- **[VIDEORUNDGANG](#)**

## **Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:**

Vorraum (14,26m<sup>2</sup>), Badezimmer (6,57m<sup>2</sup>), Abstellraum (2,27m<sup>2</sup>), Küche (7,18m<sup>2</sup>), Zimmer 1 (14,17m<sup>2</sup>), Zimmer 2 (14,79m<sup>2</sup>), Wohnzimmer (21,72m<sup>2</sup>);

\*\*\*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 <4.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap