

Rohdiamant mit Grünblick: Gestalten Sie Ihr Wohnglück in Traiskirchen



Objektnummer: 1837/73

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	1961
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	570,00 m ²
Keller:	20,00 m ²
Kaufpreis:	369.990,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Phillip Hrala

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

T 06609251772
H +43 660 9251772



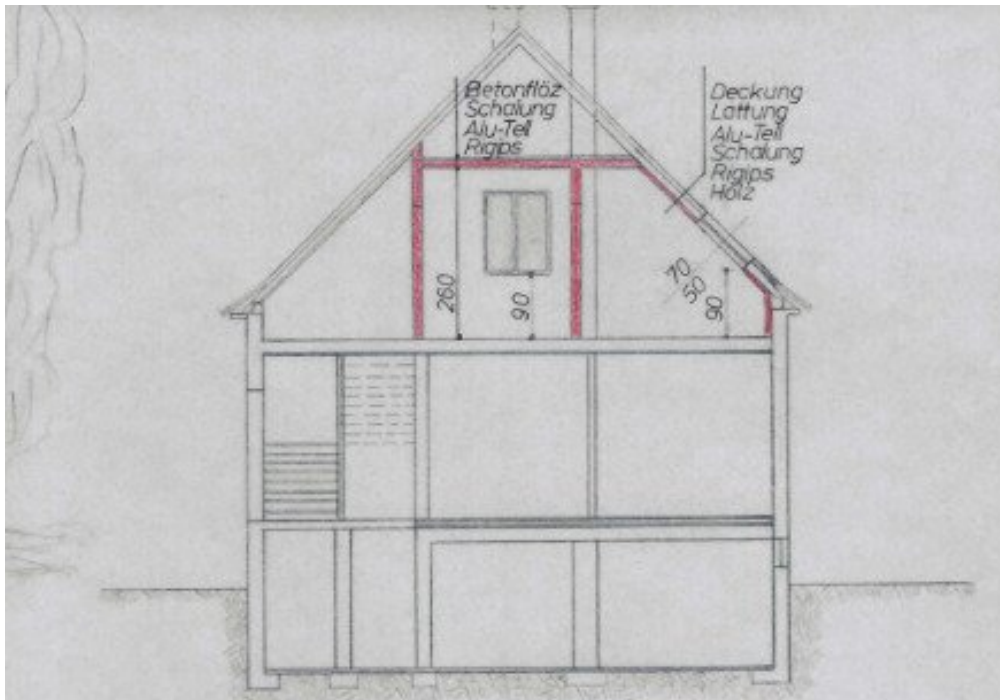




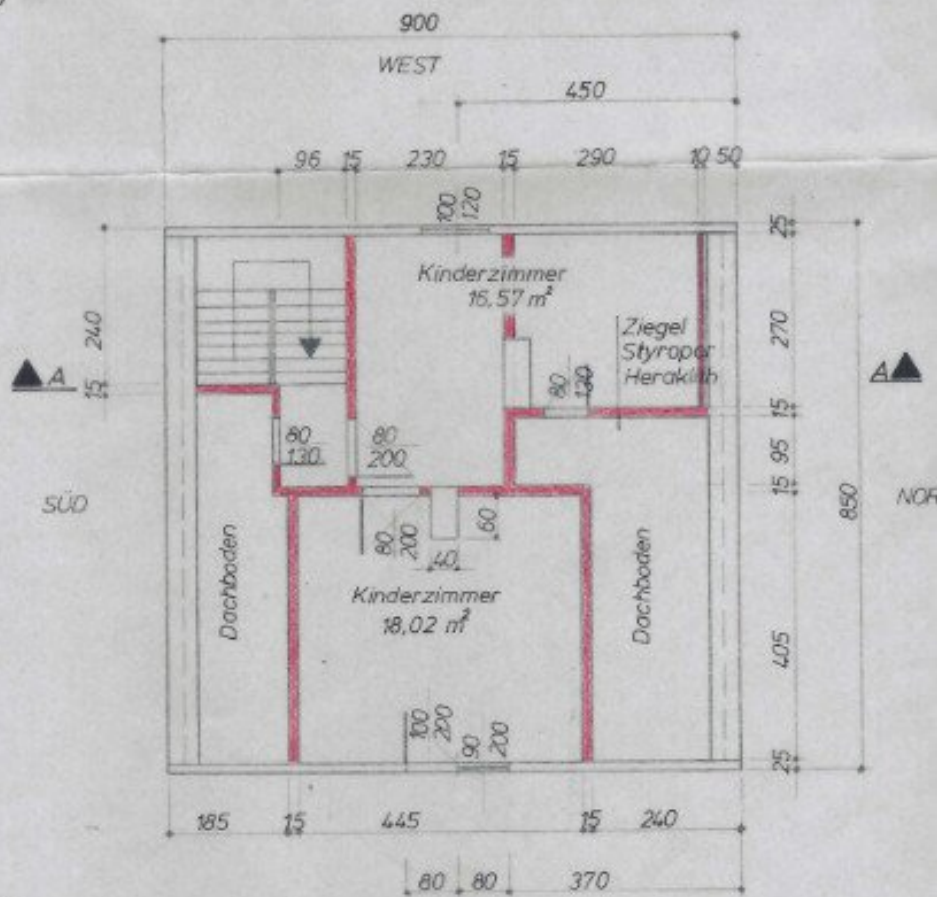








hausbaues mit
diator)



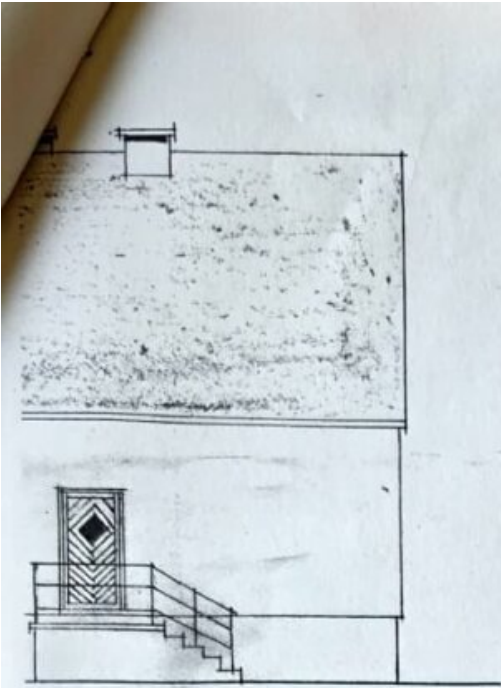
erwerk

neues Dachgeschoß

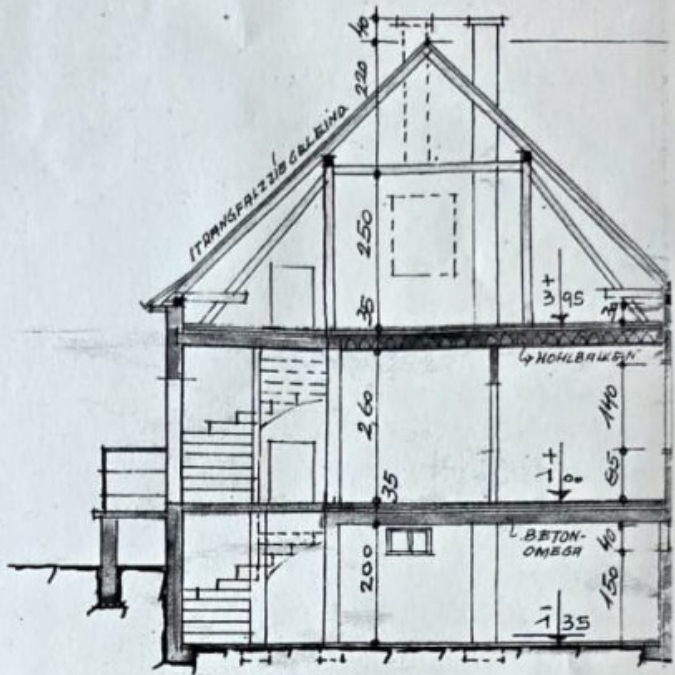
Dachbodentüren sind bodenseitig verblecht



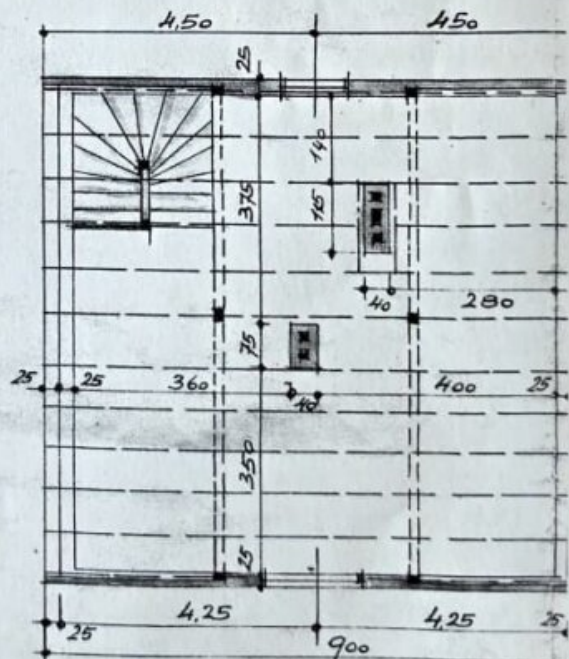
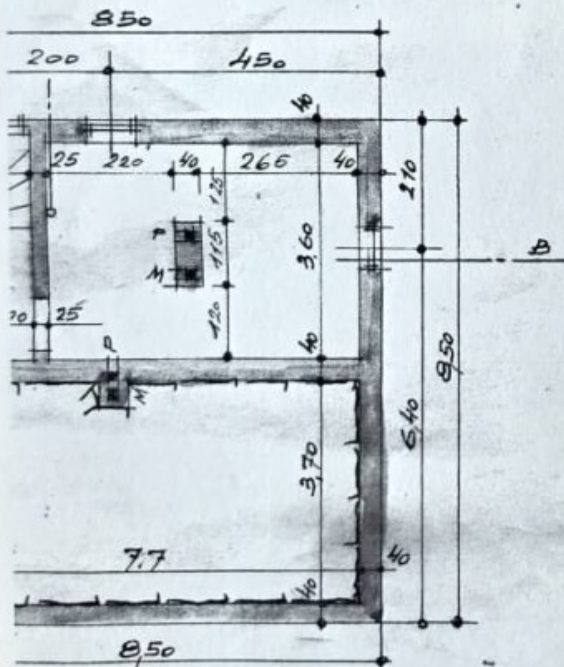
IMMO REBELLEN



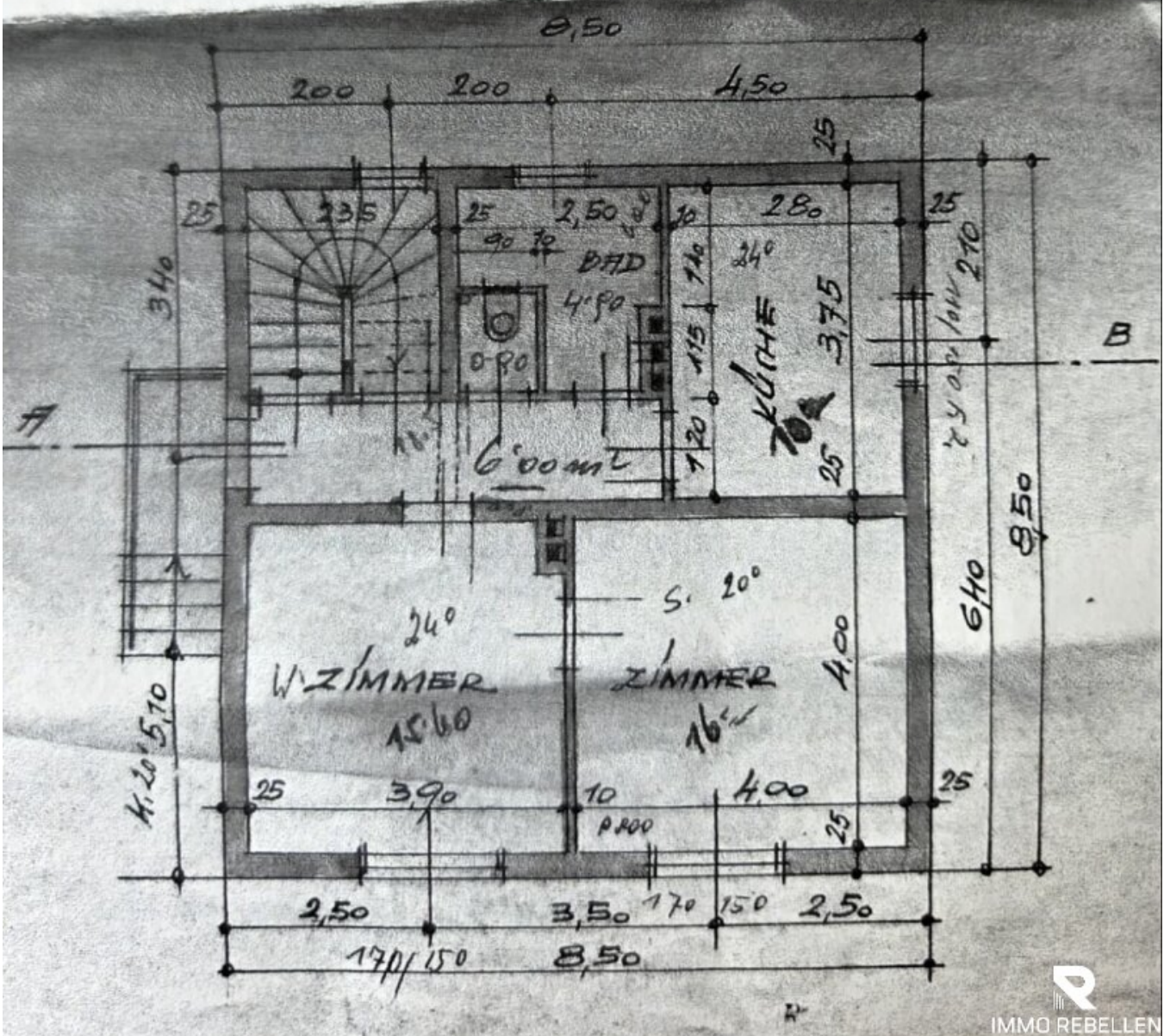
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint die Solidität der 60er-Jahre mit einer gepflegten Substanz. Es ist die perfekte Wahl für junge Familien, die ein Haus mit Charakter suchen, das sie im Innenbereich ganz nach ihrem eigenen Geschmack gestalten können.

Ein großer Vorteil für Sie: Wichtige Basiselemente wie das Dach, die Fassade und die Heizung wurden bereits vor geraumer Zeit modernisiert. Auch wenn diese Erneuerungen schon einige Jahre zurückliegen, bieten sie eine solide Grundlage, auf der Sie bei Ihrer individuellen Modernisierung aufbauen können.

Auf ca. 90 m² Wohnfläche und einem 651 m² großen, uneinsehbaren Sonnengrundstück finden Sie hier Raum für Entfaltung, Sicherheit und Lebensqualität.

TECHNIK & MODERNISIERUNG

- **Heizungs-Update 2024:** Brandneue Gas-Brennwerttherme der Qualitätsmarke **Junkers** inkl. großem 200l Warmwasserspeicher.
- **Energie-Effizienz:** Die gesamte Außenfassade wurde 1991 umfassend gedämmt (Vollwärmeschutz).
- **Dach:** Das Dach wurde ca. 1991-1993 mit hochwertigen **Bramac-Ziegeln** neu gedeckt.
- **Fenster/Fassade:** Auch die Fassade im Gartenbereich wurde 1991 erneuert.

DAS HIGHLIGHT: ENERGIE-UNABHÄNGIGKEIT

In Zeiten unsicherer Energiepreise bietet dieses Haus maximale Flexibilität durch **drei Heizquellen:**

2. **Modernste Gasheizung Marke Junkers (2024)** für vollen Komfort.
4. **Holz-Zentralheizung** im Keller (ideal als kostengünstige Alternative).

6. **Klassischer Kachelofen** im Wohnzimmer für wohlige Strahlungswärme (Befund durch Rauchfangkehrer ausständig).

GARTEN & AUSSENANLAGEN

Der Garten ist eine grüne Oase mit einem besonderen Extra: Ein **eigener Brunnen** mit installierter Bewässerungsanlage sorgt dafür, dass Ihr Rasen auch im Hochsommer kostengünstig grün bleibt.

- **Garage:** Die Garage verfügt über ein elektrisches Tor.
- **Starkstromanschluss** ist vorhanden. Ideal für die Nachrüstung einer Wallbox (E-Auto).

RAUMAUFTeilUNG

- **Erdgeschoss:** Zentraler Vorraum, helle Küche, gemütliches Wohnzimmer mit Kachelofen, Schlafzimmer sowie Bad/WC.
- **Dachgeschoss (bewilligter Wohnraum!):** Vielseitig nutzbare Fläche mit hoher Firsthöhe. Perfekt für Kinderzimmer, Büro oder ein großzügiges Studio.
- **Keller:** Teilunterkellerung mit Waschmaschinenanschluss, Heizraum und viel Stauraum für Hobbys und Vorräte.

DIE HARD FACTS AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 90 m² (EG + ausgebautes DG)
- **Grundstück:** 651 m² (Eigengrund)
- **Heizung:** Gas (Neu 2024), Holz-Zentral, Kachelofen

- **Dach:** Bramac (ca. 1991)
- **Fassade:** Gedämmt (1991)
- **Extras:** Starkstrom in der Garage, eigener Brunnen + Bewässerung, teilunterkellert.

- **Quartalsweise (alle 3 Monate zu zahlen):**

- **Abwasser:** 61,00 €
- **Grundsteuer:** 21,35 €
- *Gesamt pro Quartal: 82,35 €*

- **Halbjährlich (alle 6 Monate zu zahlen):**

- **Müllentsorgung:** 110,92 €
- Keine Gewähr für Asbest.

Hinweis zur Darstellung:

Einige der im Inserat gezeigten Fotos wurden **digital gestaged**, um Ihnen einen besseren Eindruck der möglichen Raumgestaltung und Außenbereich-Nutzung zu vermitteln (z. B. Möblierung, Dekoration). Diese Darstellungen dienen ausschließlich der Visualisierung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns darauf, Ihnen dieses stilvolle Haus persönlich zu präsentieren.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Phillip Hrala

0660 925 1772

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immobellen.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap