

**Leistbares Wohnen in Traisen! 2-Zimmer Wohnung in  
Ruhelage mitten in der beliebten WAG-Siedlung!**



Bad

**Objektnummer: 6650/28987**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3160 Traisen
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	46,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 174,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	357,92 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	213,31 €
<b>Kaltmiete</b>	325,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,07 €
<b>USt.:</b>	32,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mario Schedelmaier**

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Dolezalstraße 6  
3160 Traisen

T +43 (0)50 338 7400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





W A G  
Endlich zuhause.



W A G



W A G



# Objektbeschreibung

## Traisen / Ebnerstraße 8

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines ruhigen Mehrparteienhauses in **3160 Traisen**, einer ruhigen Gemeinde mit guter Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht schnelle Fahrten nach St. Pölten und Lilienfeld, ideal für Berufspendler.

### Highlights/Besonderheiten:

- großzügige Küche mit ausreichend Platz für eine Essgelegenheit
- Kabelfernsehen inklusive
- gepflegtes Badezimmer mit Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- geräumiges Kellerabteil inklusive

### Umgebung:

Volksschule und Kindergarten in unmittelbarer Nähe. Die WAG-Wohngebiete in Traisen liegen im Ortskern bzw. zwei Kilometer außerhalb von Traisen. Die Häuser aus der Kriegszeit sind vollständig saniert und entsprechen zeitgemäßem Wohnstandard. Die Wohngebiete sind von viel Grün und niedriggeschossigen Häusern gekennzeichnet. Ruhiges, sonniges Wohnen sind die Kennzeichen. Die Infrastruktur der WAG-Wohngebiete in Traisen ist durch Busverbindungen in allen Richtungen, Volksschule, Kindergarten, Bank, Arzt, Trafik, Gasthäuser und ausreichende Parkplätze optimal. 2 x wöchentlich bringt Sie ein gratis Einkaufsbus in den Ort. Zahlreiche Wander- und Radwege laden zum Erkunden der reizvollen Landschaft ein. Als Freizeiteinrichtungen bietet Traisen: Fußball- und Tennisplätze, Fun-Park für Skater, 15 Asphalt-Stockschützenplätze (davon 8 überdacht), Kegelbahnen, Tischtennis und einen Campingplatz. Ein aktives Vereinsleben in der Marktgemeinde garantiert ein interessantes Freizeitangebot. Kulturell bietet das nahe Zisterzienserstift Lilienfeld (ca. 7 Km)

mit dem größten, aus dem Mittelalter stammenden Zisterzienserkreuzgang Österreichs ein besonderes Highlight. 2 x wöchentlich bringt Sie ein gratis Einkaufsbus in den Ort.

### **Mietkonditionen:**

Miete und Betriebskosten inkl. Mwst.: € 357,92 (OHNE Strom-, Heiz- und Warmwasserkosten)

Kaution: € 1.075,83

Mietdauer: Befristet auf 5 Jahre

Bezug: Sofort möglich

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobilienuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap