Neubau: Tolle ca. 65 m² Wohnung mit ca. 64 m² Eigengarten und Terrasse - bereits langfristig vermietet



Objektnummer: 25923

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Traismauer
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	64,00 m²
Keller:	2,30 m²
Heizwärmebedarf:	A 21,63 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,81
Kaufpreis:	234.000,00 €
Betriebskosten:	176,05 €
Heizkosten:	55,36 €
USt.:	28,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ute Seidl

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 390

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

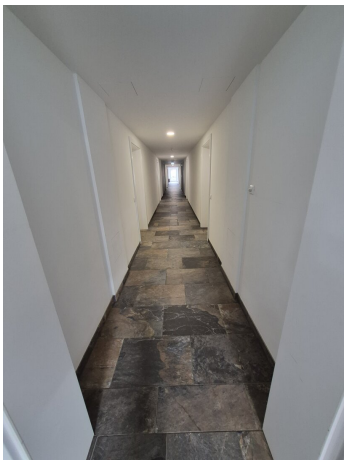




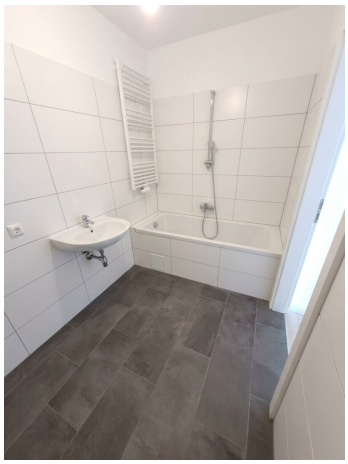












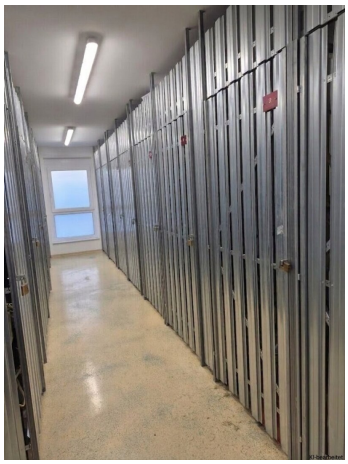


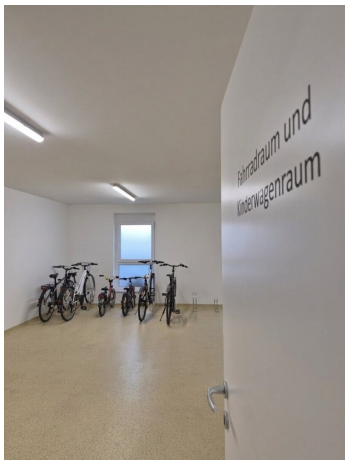










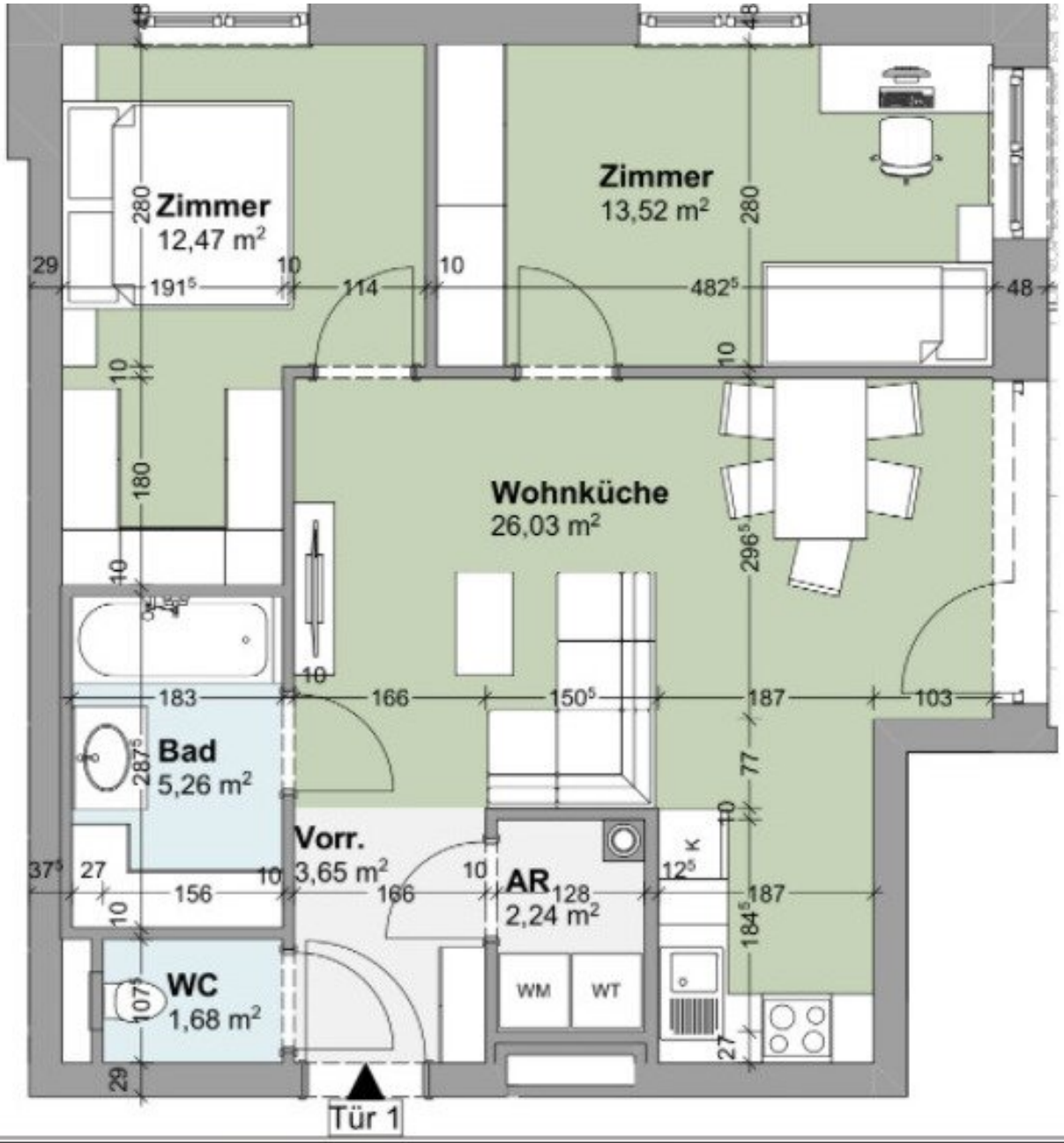

Fahrradraum und
Kinderwagenraum


KI-bearbeitet






KI-bearbeitet


Zimmer
12,47 m²
Zimmer
13,52 m²
Wohnküche
26,03 m²
Bad
5,26 m²
Vorr.
3,65 m²
AR
2,24 m²
WC
1,68 m²
WM
WT
K
Tür 1

Objektbeschreibung

Diese **moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Garten** ist bereits ab 01.11.2026 vermietet. Der Mietvertrag wurde auf eine Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen.

Die Wohnung mit ca. **65 m² Wohnfläche** befindet sich im **Erdgeschoss** eines im Jahr **2020 errichteten Neubaus**. Sie überzeugt durch einen ca. **64 m² großen Eigengarten** sowie eine ca. **6 m² große Terrasse**.

Die **Ausstattungs-Highlights:**

- Bauweise: Ziegelmassiv- bzw. Stahlbetonbauweise
- Dach: Flachdach
- Fassade: Vollwärmeschutz, Reibputz
- Decken: Stahlbeton
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Vollbautüren
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Wohnraumlüftung
- Parkettböden

- Sprechanlage
- Hochwertige Steinbeläge
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Aufzug in alle Stockwerke
- KFZ-Stellplätze
- Modernes Wohnkonzept

Für Anleger besonders interessant

Die Wohnung ist bereits ab 01.11.2026 vermietet und bietet durch den 5 Jahre abgeschlossenen Mietvertrag eine planbare Vermietungssituation und laufende Mieteinnahmen.

Die **Lage-Highlights**:

- **gute Anbindung an die S33 und S5**
- **Bahnhof in ca. 10 Gehminuten erreichbar**
- Bahnhof mit dem Fahrrad oder Auto in ca. 2–3 Minuten erreichbar
- Supermarkt in ca. 2–3 Minuten mit dem Auto erreichbar
- **Naturbadeseen in unmittelbarer Umgebung**

Von der **Amselgasse 11, 3133 Traismauer** bis zum **Badesee Traismauer** sind es ungefähr:

- ? **4–5 Minuten mit dem Auto** (ca. **2,5–3 km**)

- ? **8–10 Minuten mit dem Fahrrad**

Naturseen Traismauer:

Die Naturseen bieten in den Sommermonaten die ideale Gelegenheit zur Abkühlung. Die hervorragende Wasserqualität wird jährlich überprüft.

Eine große Liegewiese mit Bäumen bietet Platz für viele sonnenhungrige Gäste. Für Familien gibt es ausreichend Platz für Spiele auf der Wiese. Ein Beachvolleyballplatz sowie wunderbare Spazierwege runden das Bewegungsangebot ab.

Die Anreise ist sowohl mit dem PKW als auch mit dem Fahrrad über den Traisentalradweg möglich. Eine Zufahrtsstraße führt von Traismauer direkt zu den Seen. **Gratis Parkplätze** sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Zahlreiche Gastronomieangebote ergänzen das Freizeitangebot.

Der **Kaufpreis** für diese in ausgezeichneter Lage und Infrastruktur befindliche Eigentumswohnung beträgt **Euro 234.000,-**.

Ein zur Wohnung zugeordneter Parkplatz ist verpflichtend zu erwerben. Der Kaufpreis für den Parkplatz beträgt **€ 8.000** und ist zusätzlich zum Wohnungskaufpreis zu entrichten.

Ausstattungsbeschreibung

- NEUBAU, Baujahr 2020

- 22 Wohneinheiten

- Grundrisse mit Flächen von ca. 54 m² bis ca. 76 m²

- großzügige Freiflächen

- Balkone, Terrassen und Eigengärten

- Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- modernes Wohnkonzept
- Personenaufzug

Lage und Verkehrsanbindung

Das Stadtzentrum von Traismauer befindet sich lediglich unter 3 Fahrminuten entfernt, der Fußweg beträgt etwa 10 Minuten. Über die Kremser Straße und die Kremser Schnellstraße gelangt man in etwa **15 Minuten nach Krems**. Die Landeshauptstadt **St. Pölten** ist über die S33 ebenfalls in etwa **15 Minuten** erreichbar. **Wien** ist über die S5 und die A22 in ca. **30 Minuten** erreichbar.

Die Stadt Traismauer liegt im Herzen Niederösterreichs, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Traisentals zwischen Donau, Weinbergen und weitläufigen Grünflächen.

Traismauer bietet eine **ausgezeichnete Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten, Apotheken, Banken sowie zahlreichen Gastronomie- und Freizeitangeboten. Der historische Stadtkern mit seinen römischen Sehenswürdigkeiten und das vielfältige Vereins- und Kulturleben verleihen der Stadt einen besonderen Charme.

Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern und Spaziergängen entlang der Donau und durch die Weinlandschaft des Traisentals ein. Dank der gelungenen Kombination aus **naturnahem Wohnen**, **hoher Lebensqualität** und **hervorragender Infrastruktur** zählt Traismauer zu den besonders attraktiven Wohnstandorten im Zentralraum Niederösterreichs.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie überzeugen. Diesbezüglich freuen wir uns über Ihre geschätzte **Anfrage per Mail**.

Fragen Sie uns nach weiteren Objekten bzw. Paketangeboten!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen gemeinsamen Besichtigungstermin!

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

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 <1.000m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap