# Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit südseitigem Balkon - bereits langfristig vermietet




**Objektnummer: 25931**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3133 Traismauer |
| **Baujahr:** | 2020 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 54,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 21,63 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,81 |
| **Kaufpreis:** | 181.100,00 € |
| **Betriebskosten:** | 135,61 € |
| **Heizkosten:** | 42,64 € |
| **USt.:** | 35,49 € |

**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 Verfügung.






KI-bearbeitet


KI-bearbeitet





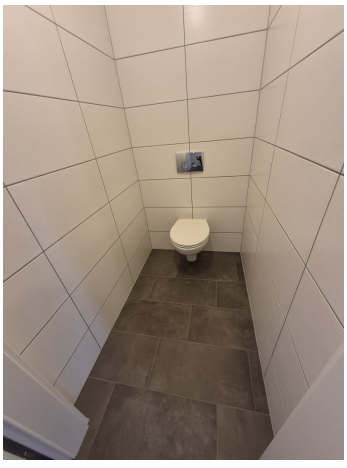






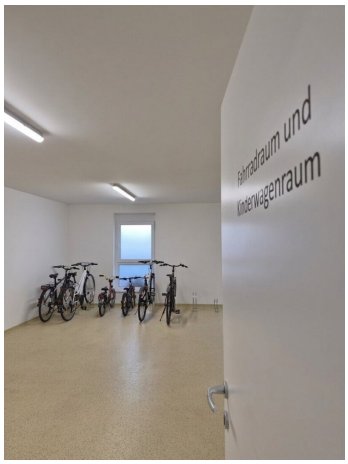




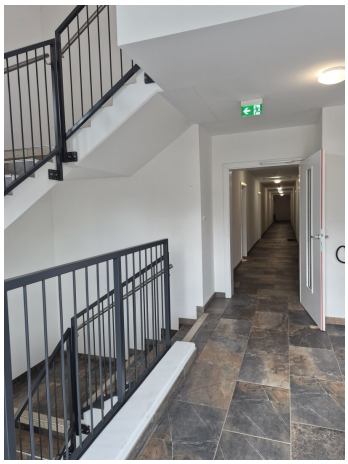


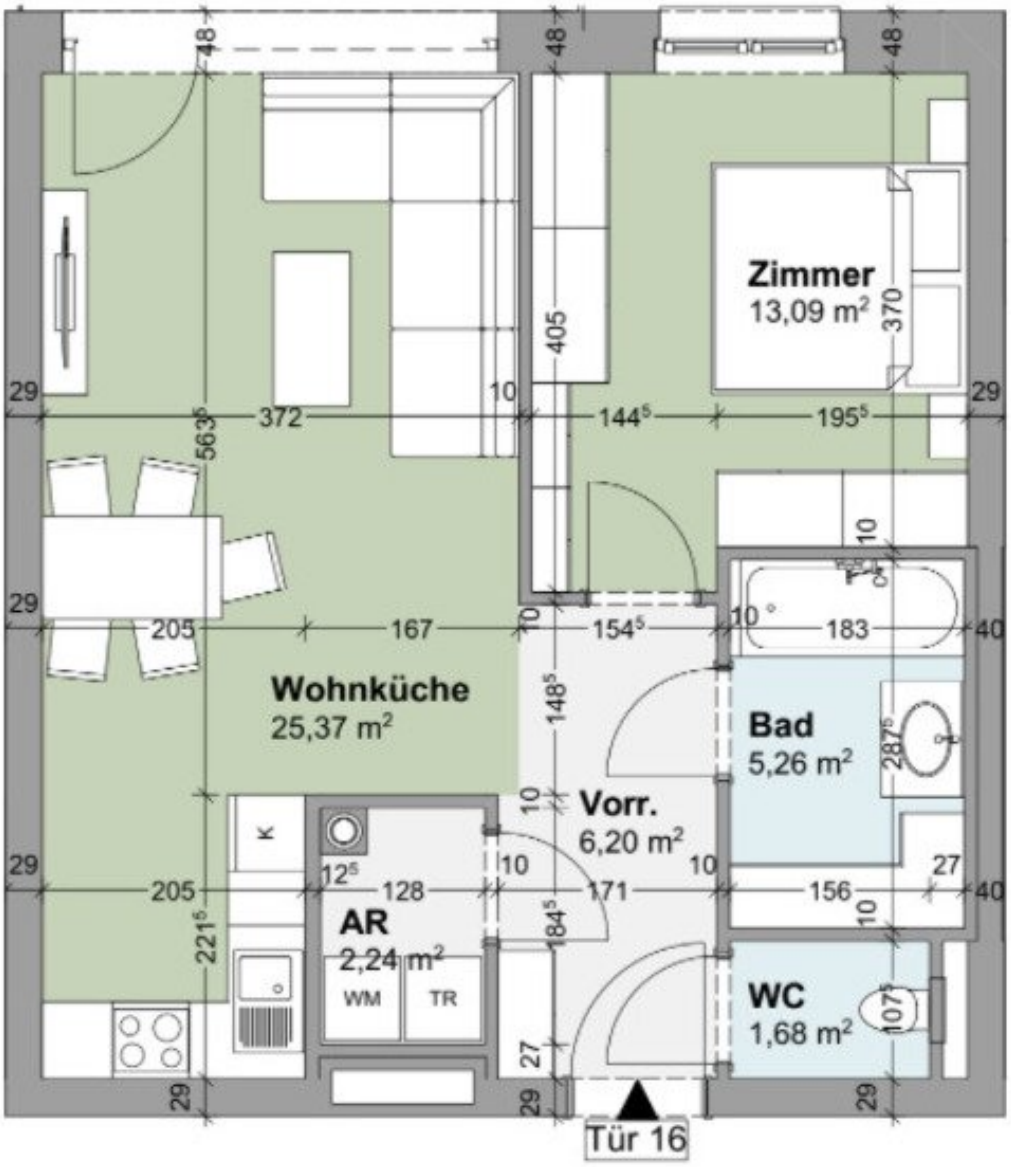





Fahrradraum und
Kinderwagenraum


KI-bearbeitet




Zimmer
13,09 m²
Wohnküche
25,37 m²
Vorr.
6,20 m²
Bad
5,26 m²
AR
2,24 m²
WM
TR
WC
1,68 m²
K
Tür 16

# Objektbeschreibung

Diese moderne **2-Zimmer-Wohnung** mit **südseitigem Balkon** in Traismauer ist bereits ab 01.10.2026 vermietet. Der Mietvertrag wurde auf eine Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen.

Die Wohnung verfügt über **ca. 54 m² Wohnfläche** sowie einen **ca. 7 m² großen Balkon** und befindet sich im **2. Obergeschoß** eines im Jahr **2020 errichteten Neubaus.**

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
- Wasseranschluss und Steckdose auf der Terrasse
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Aufzug in alle Stockwerke
- KFZ-Stellplätze
- Modernes Wohnkonzept

**Für Anleger besonders interessant**

**Die Wohnung ist bereits ab 01.10.2026 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 **EUR 181.100,--.**

Ein der Wohnung zugeordneter Parkplatz ist verpflichtend zu erwerben. Der Kaufpreis für den Parkplatz beträgt **EUR 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.

Diesbezüglich freuen wir uns über **Ihre geschätzte Anfrage**.

**Fragen Sie uns nach weiteren Objekten bzw. Paketangeboten!**

**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