

**Charmantes Einfamilienhaus in Trausdorf/Wulka! 3
Zimmer, kleiner Garten, Top Lage!**



Objektnummer: 4976/1343

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7061 Trausdorf an der Wulka
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,19 m ²
Nutzfläche:	218,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	200,00 m ²
Keller:	110,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 275,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

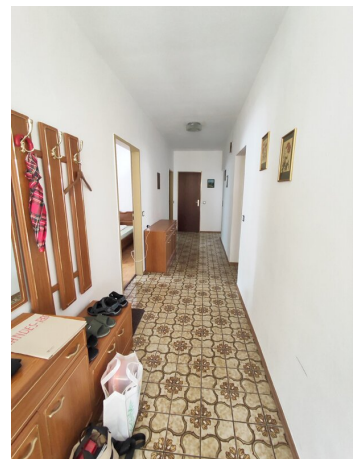


Thomas Musser

TMU-Realitäten
Arbeitergasse 5



















3-AC-1579

64-

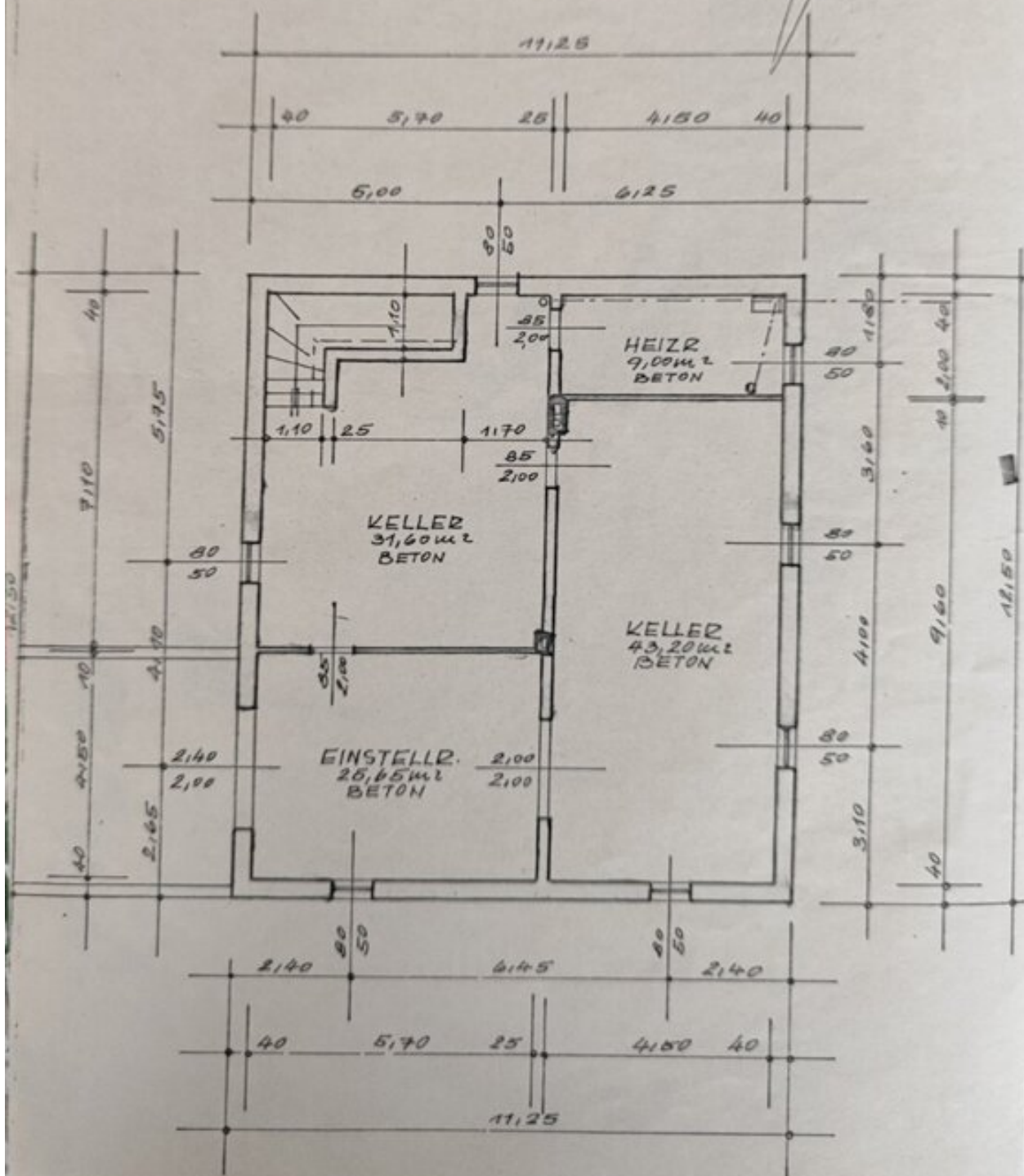
Hand-drawn floor plan of a residential unit. The plan includes the following rooms and dimensions:

- ABST. R.** (Abstrakt): 3,64m²
- ZIMMER** (Top Left): 18,00m² SPANNT
- ZIMMER** (Bottom Left): 18,00m² SPANNT
- FLUR** (Central Hallway): 15,20m² PVC
- KÜCHE** (Kitchen): 20,25m² PVC-BELAG
- WOHNZIMMER** (Living Room): 22,50m² PARKET
- WC** (Toilet): 1,60m²
- BAD** (Bathroom): 7,00m²

The plan also shows a staircase, a balcony, and various dimensions for walls and openings. The overall dimensions of the unit are 11,25m by 11,25m.

12160

4



SCHNITT A-B

WELLTRENNIT DUNKELBAU

+3.00
BETONFL. WÄRMEDÄMMUNG

FERTIGTEILDECKE

5.00

4.00

2.10

2.70

2.50

1.20

1.50

1.80

-1.50

BETONBODEN
ISOLIERUNG
UNTERBETON
KAPILLARSCH.

FERTIGTEILD.

A hand-drawn sketch of a house with a gabled roof, two chimneys, a central window, and a small dormer. The house is surrounded by a low wall and some vegetation.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Trausdorf an der Wulka im wunderschönen Burgenland! Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf großzügigen 108,19 m² Wohnfläche alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Leben wünschen.

Mit insgesamt drei gut geschnittenen Zimmern plus großzügiger Küche und Nebenräume ist dieses Haus ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die gerne ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer nutzen möchten. Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige Materialien wie Parkett- und Fliesenböden sowie einen Dachboden, welcher für zusätzliche Lagerfläche sorgt. Am Dachboden könnte man mit relativ geringem Aufwand noch zusätzliche Wohnfläche schaffen.

Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller bietet Platz für die Garage, 2 Räume und Heizraum.

Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit, während die Einbauküche Ihnen das Kochen erleichtert und zum gemeinsamen Genießen einlädt. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, und verfügt über eine Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Das Grundstück inkl. kleinem Garten weist eine Gesamtfläche von 345m² auf.

Die Lage ist ebenso überzeugend: Eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe ermöglicht eine gute Verkehrsanbindung, sodass Sie auch ohne Auto flexibel unterwegs sind. Ärzte, Schulen, Kindergärten und Supermärkte befinden sich in kurzer Reichweite und machen den Alltag angenehm und unkompliziert.

Nutzen Sie die Chance und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in Trausdorf an der Wulka – hier erwartet Sie Lebensqualität, Komfort und eine freundliche Nachbarschaft. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen

Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <3.500m

Post <2.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap