

**Top Lage in perfekter Siedlungsstraße mit
ausgezeichneter Infrastruktur**



Objektnummer: 1633/505

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Traismauer
Baujahr:	1958
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	247,00 m²
Zimmer:	8,50
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	74,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 93,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	459.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

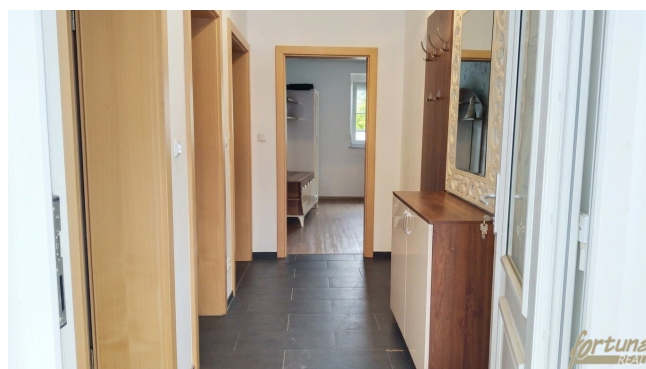
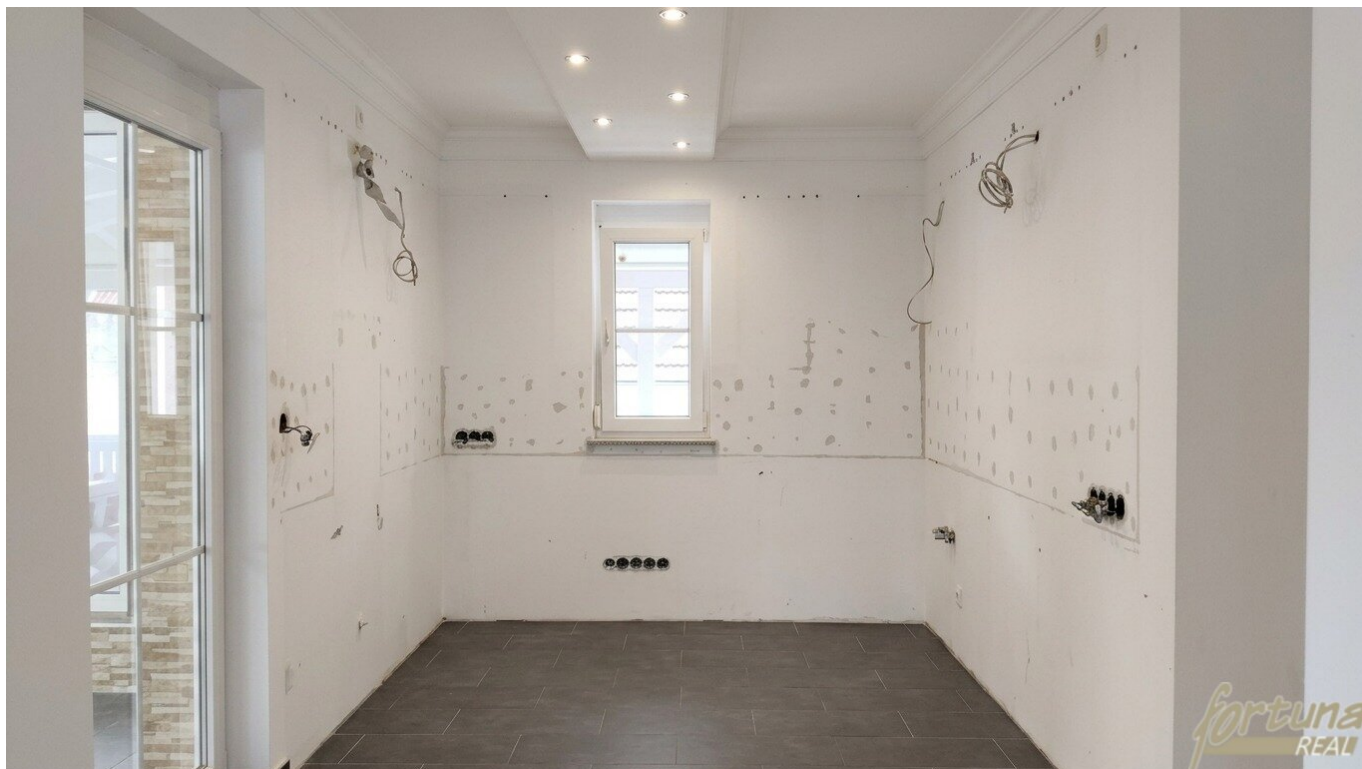
Ihr Ansprechpartner



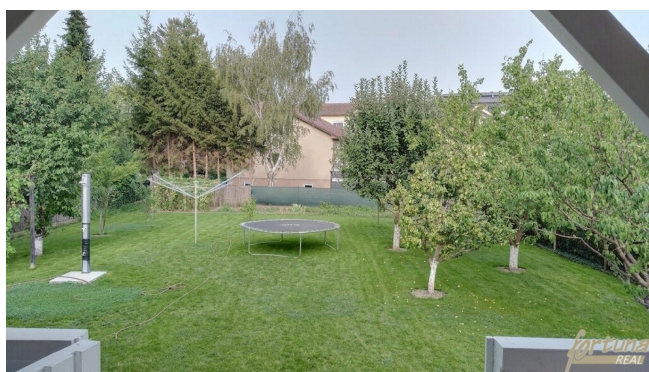
Tanja Baumgartner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10

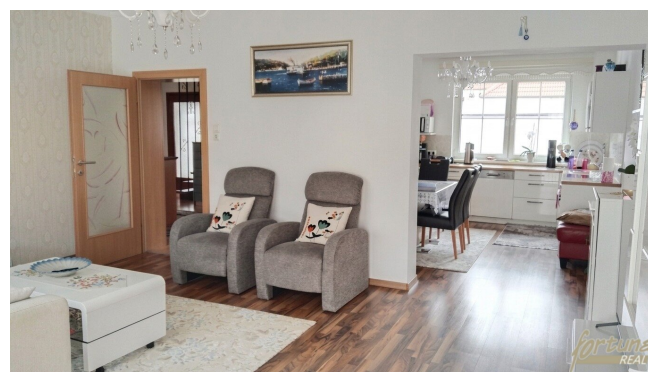
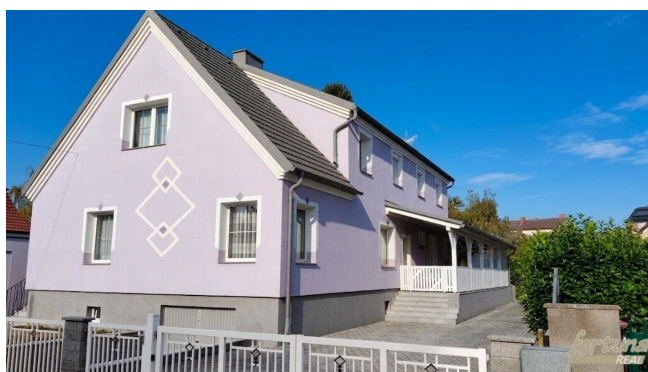


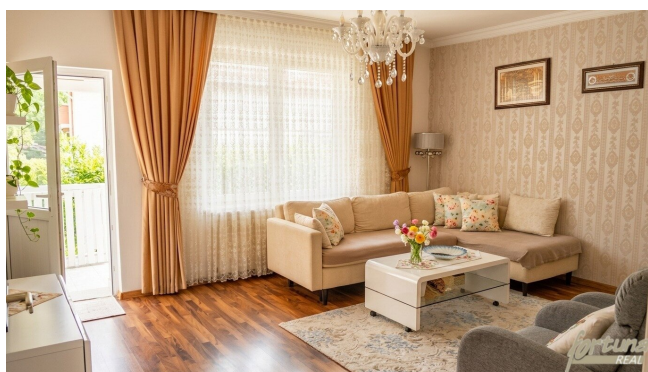










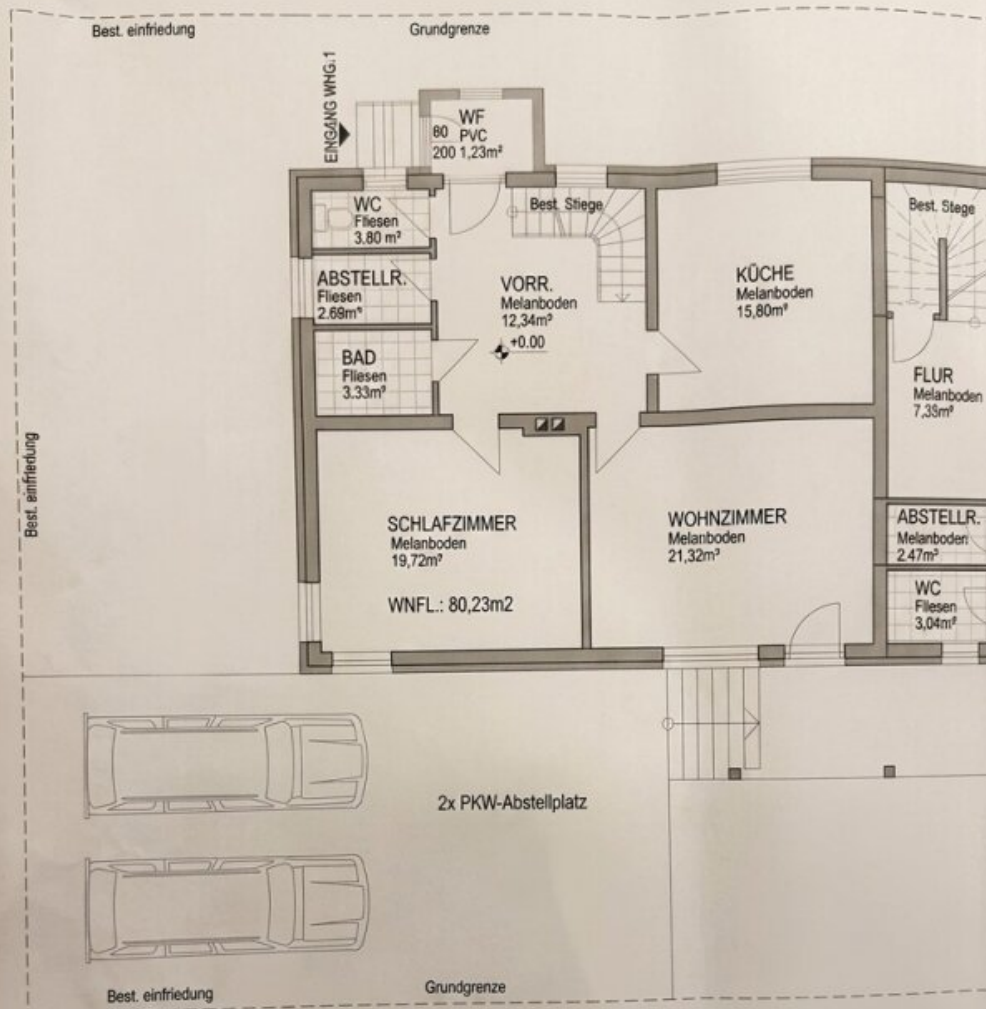








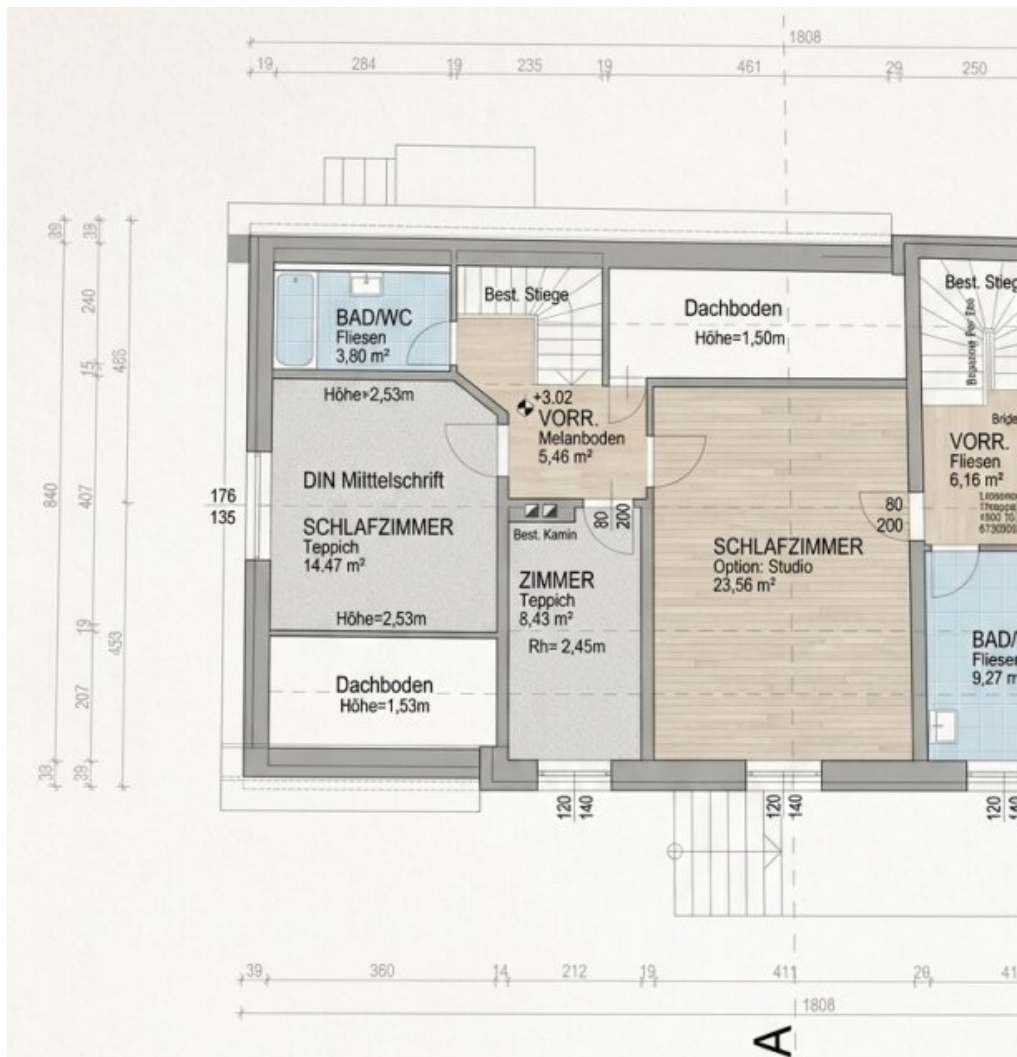




ERDGESCHOSS

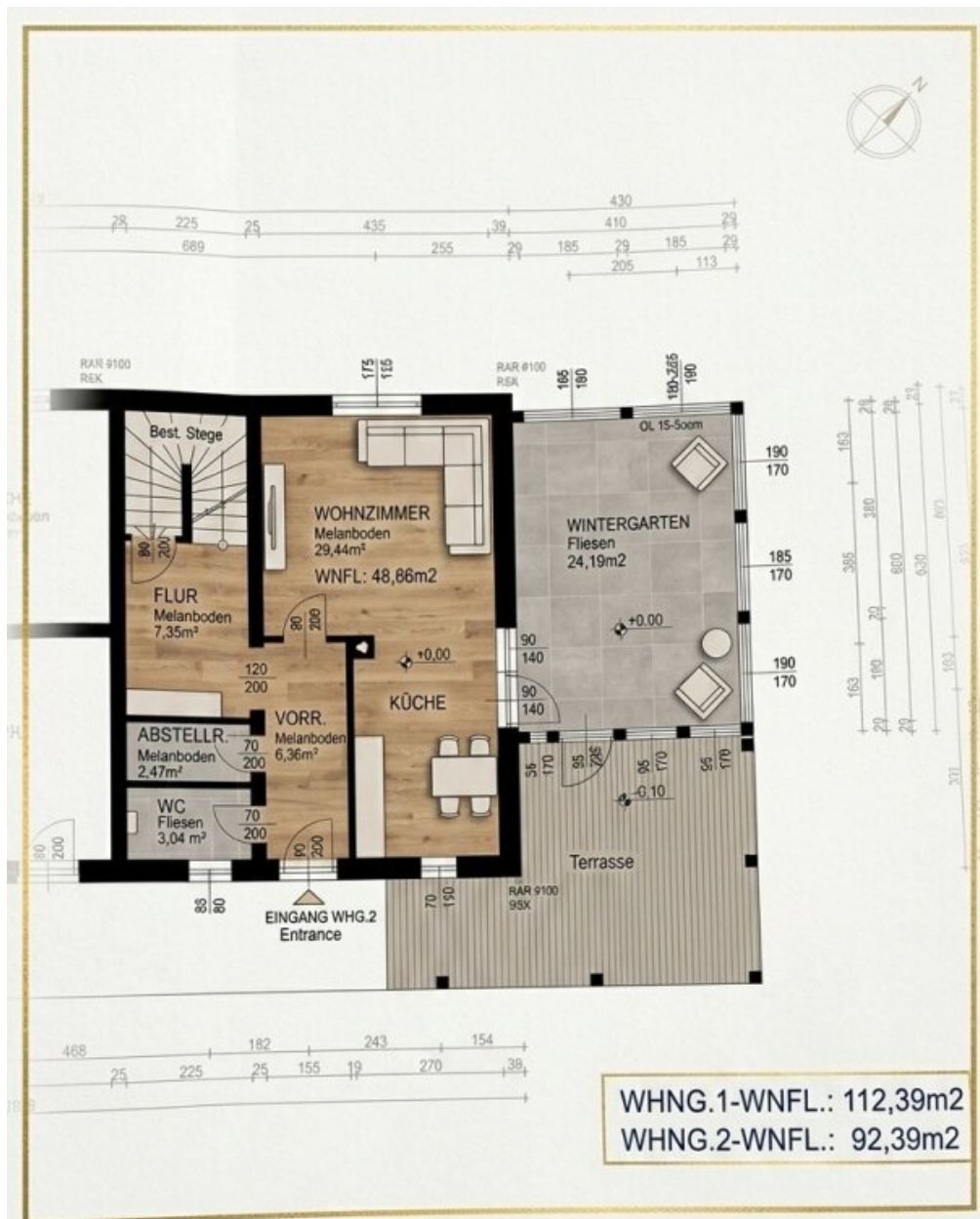
KI-bearbeitet

fortuna
REAL



OBERGESCHOSS





Objektbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Dieses sanierte Zweifamilienhaus mit zwei separaten Eingängen verbindet modernen Wohnkomfort mit naturnahem Leben. Dank Vollwärmeschutz, Fußbodenheizung sowie innovativer Heiztechnik mit Luftwärmepumpe, Gas und Solarenergie genießen Sie ein behagliches und energieeffizientes Zuhause.

Objektbeschreibung:

- Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Eingängen
- Komplette saniert und gepflegt
- Vollwärmeschutz und Fußbodenheizung
- Heizung via Luftwärmepumpe und Gas
- Warmwasseraufbereitung über Solaranlage
- eigener Brunnen - keine Kosten für Wasser
- Elektrisches Einfahrtstor für komfortablen Zugang
- Elektrische Rollläden für optimale Licht- und Sichtregulierung
- Gemauerter Holzofen mit integriertem Griller
- Überdachte Terrasse und Wintergarten
- Großer Garten mit vielen Obstbäumen, Feigen und Gemüse

- Eigene Gartenlaube für gemütliche Stunden im Grünen
- Gemauerte Gartendusche für erfrischende Momente im Sommer
- Allgemeine Betriebskosten von beiden Einheiten: Pro Quartal 289,06 Euro
- Strom für beide Einheiten: ca: aktuell 400 Euro
- Möbelablöse: ca 25.000 Euro

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Klinik <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap