Großzügige Räumlichkeiten mit herrlicher Terrasse in ruhiger Wohnsiedlung



Objektnummer: 2114

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	1995
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	178,00 m²
Zimmer:	6
Terrassen:	1
Kaufpreis:	450.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.528,09 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Badura

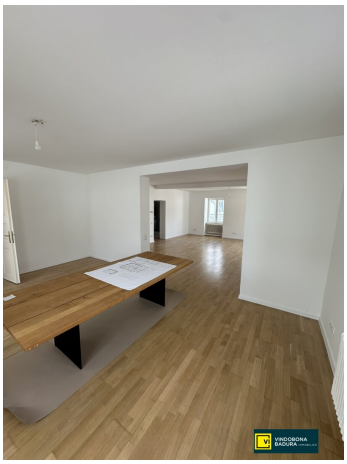
Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6
2500 Baden

T +43 1 2675755
H 0664 355 92 92

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











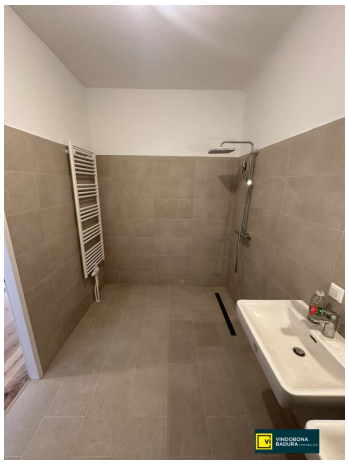


































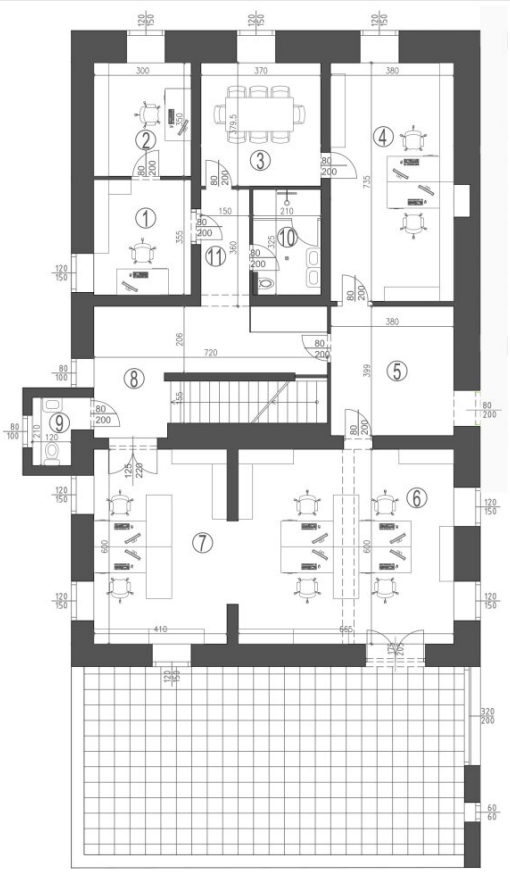


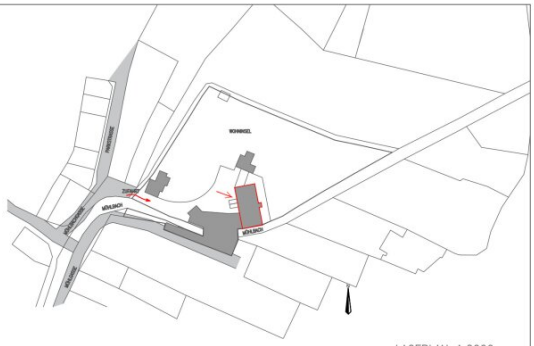












LAGEPLAN 1:2000

1. OBERGESCHOSS

RAUMÜBERSICHT

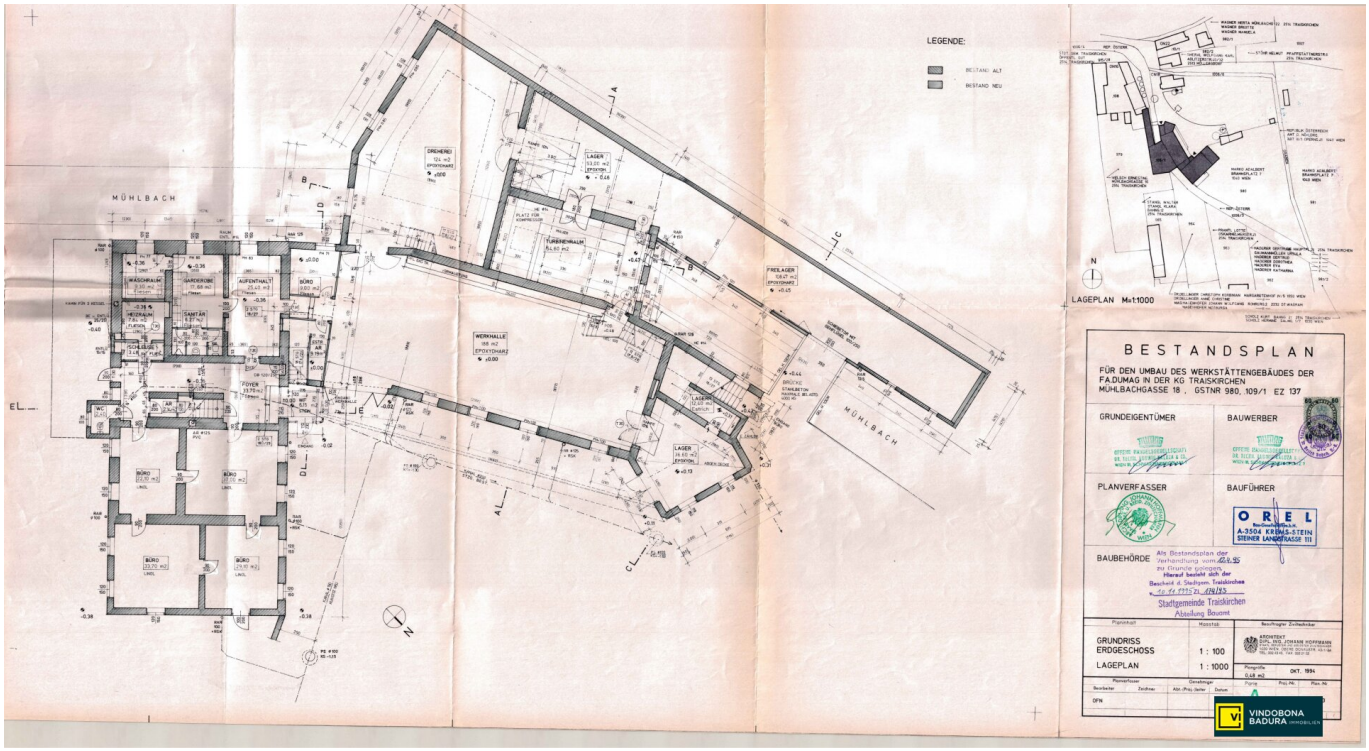
1 Raum A1	10,66 m²	Holzparkett
2 Raum A2	10,50 m²	Holzparkett
3 Raum B	14,06 m²	Holzparkett
4 Raum C	28,43 m²	Holzparkett
5 Teeküche	15,16 m²	Holzparkett
6 Raum D	39,90 m²	Holzparkett
7 Raum E	24,60 m²	Holzparkett
8 Empfang	19,35 m²	Holzparkett
9 WC	3,12 m²	Fliesen
10 Bad/WC	6,83 m²	Fliesen
11 Flur	5,40 m²	Holzparkett
Gesamt ca.	**178,00 m²**	

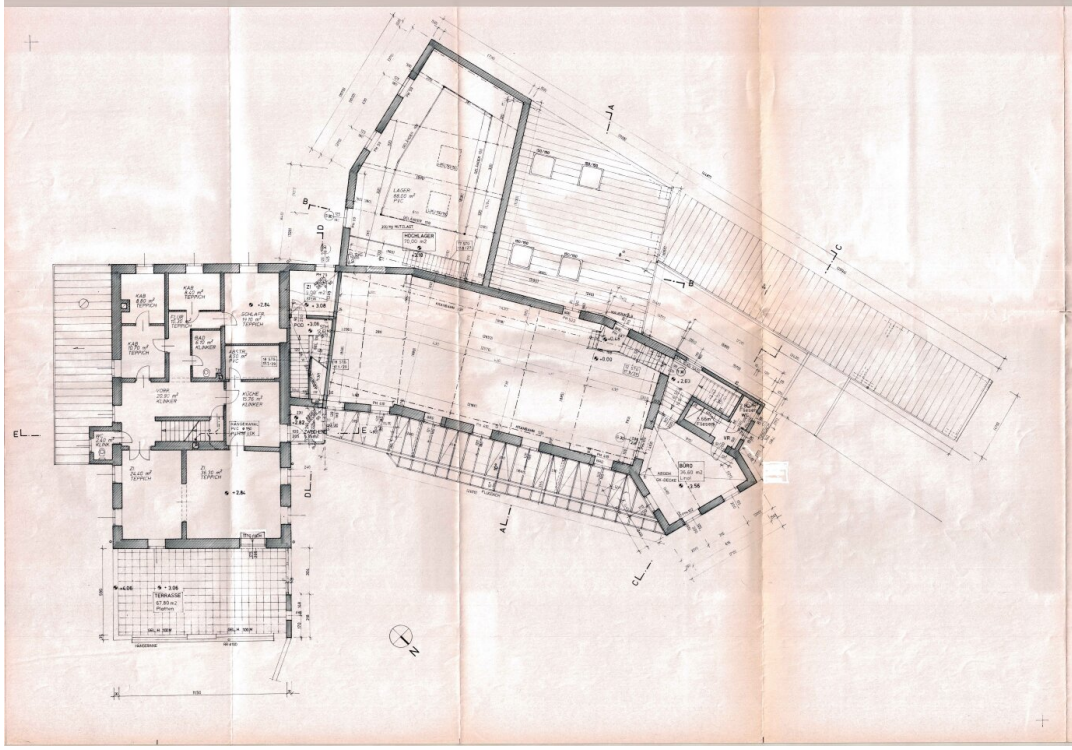
MESZAROS BARTAK

www.meszaros-bartak.at
Vermietung u. Verwaltung
FRAUENGASSE 8/6, 2500 BADEN

CO WORKING SPACE AM MÜHLBACH

VINDOBONA BADURA IMMOBILIEN


LEGENDE:
BESTAND ALT
BESTAND NEU
MÜHLBACH
DREHERD
LAGER
TURSENHALLE
FREILAGER
WERKHALLE
MÜHLBACH
MASCHINENHALLE
GARDEROBE
AUFENTHALTSR.
BÜRO
HEIZRAUM
SANITÄR
FOYER
BÜRO
BÜRO
BÜRO
N
LAGEPLAN M=1:1000
BESTANDSPLAN
FÜR DEN UMBAU DES WERKSTÄTTENGEBÄUDES DER FADUMAG IN DER KG TRAISKIRCHEN
MÜHLBACHGASSE 18 , GSTNR 980, 109/1 EZ 137
GRUNDEIGENTÜMER
BAUWERBER
PLANVERFASSER
BAUFÜHRER
A-3504 KREMS-STEIN
STEINER LANDSTRASSE 111
BAUBEHÖRDE
Als Bestandsplan der Verhandlung vom 20.5.85 zu Grunde gelegen.
Hierauf bezieht sich der Bescheid d. Stadtgem. Traiskirchen
Zl. VI 1755 21 - 474/85
Stadtgemeinde Traiskirchen
Abteilung Bauamt
Planinhalt
Maßstab
Beschrieger Zivilarchitekt
GRUNDRISS ERDGESCHOSS
1 : 100
LAGEPLAN
1 : 1000
Pläneverfasser
Einreichplan
Norm
Proj.-Nr.
Plan-Nr.
Bearbeiter
Zeichner
Abt.-/Proj.-Leiter
Datum
DFN
VINDOBONA BADURA
IMMOBILIEN



LEGENDE:

BESTAND ALT

BESTAND NEU

BESTANDSPLAN

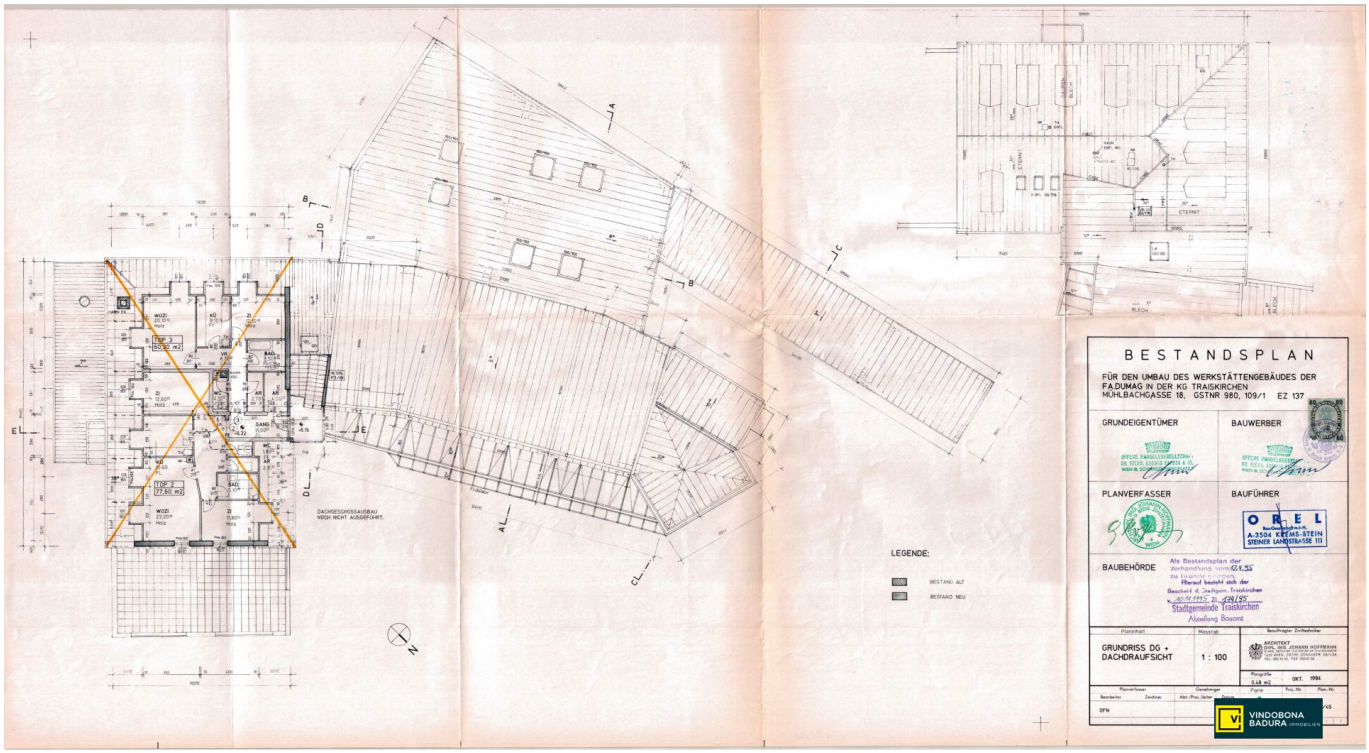
FÜR DEN UMBAU DES WERKSTÄTTENGEBÄUDES DER F.A.DUMAG IN DER KG TRAISKIRCHEN MÜHLBACHGASSE 18 , GSTNR 980, 109/1 EZ 137

GRUNDEIGENTÜMER	BAUWERBER
PLANVERFASSER	**BAUFÜHRER**
	O R E L Bau-Gesellschaft m.b.H. A-3504 KREMS-STEIN STEINER LANDSTRASSE 111
BAUBEHÖRDE	Der Bestandsplan der Anzeigenung vom 12.4.95 zu Kenntnis genom. Hierauf bezieht sich der Bescheid d. Stadtgem. Traiskirchen vom 10.11.1995 Zl. 1774/95 Stadtgemeinde Traiskirchen Abteilung Bauamt

Plaminhalt	Maßstab	Bauführer Zivilteichniker
GRUNDRISS OBERGESCHOSS	1 : 100	ARCHITEKT DIPL.ING. JOHANN HOFFMANN
	Planquelle: 048 m2	OKT. 1994

Planverfasser	Gezeichnet	Proj. Nr.	Plan. Nr.
Bearbeiter: Zeichner: Abt.-Proj.	Datum	Index	95/44
OFN			

VINDOBONA BADURA IMMOBILIEN



BESTANDSPLAN

FÜR DEN UMBAU DES WERKSTÄTTENGEBÄUDES DER F.A.DUMAG IN DER KG TRAISKIRCHEN
MÜHLBACHGASSE 18, GSTNR 980, 109/1 EZ 137

GRUNDEIGENTÜMER

BAUWERBER

PLANVERFASSER

BAUFÜHRER

BAUBEHÖRDE

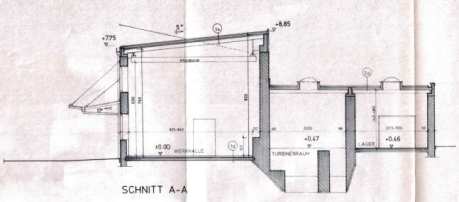
Als Bestandsplan der Verhandlung vom 6.9.95
zu Baubescheid vom
Hierauf besteht sich der Baubescheid d. Zahlgem. Traiskirchen
vom/zum Z. 528/95
Stadtgemeinde Traiskirchen
Abteilung Bauamt

Planinhalt	Maßstab	Bauvorgabe: Zivilbehörden
GRUNDRISS DG + DACHDRAUFSICHT	1 : 100	ARCHITEKT DIPL. ING. JOHANN HOFFMANN

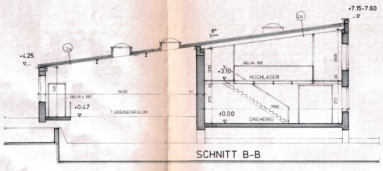
Projektfläche: 548 m² — OKT. 1994

Planverfasser | Genehmigungen | Plan-Nr.
Bearbeiter | Zeichner | Abt.-Proj.-Leiter | Datum | Firma | Proj.-Nr.
DFN

VINDOBONA BAUDURA IMMOBILIEN



SCHNITT A-A

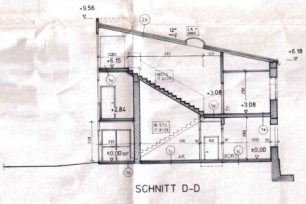


SCHNITT B-B

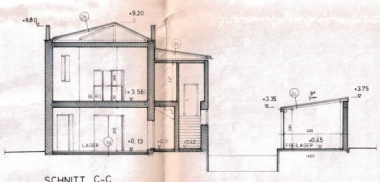
LEGENDE:

BESTAND ALT

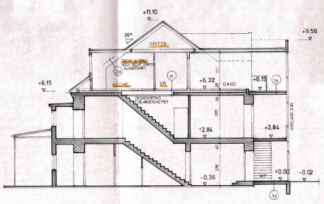
BESTAND NEU



SCHNITT D-D



SCHNITT C-C



SCHNITT E-E

Konstruktive Aufbauten :



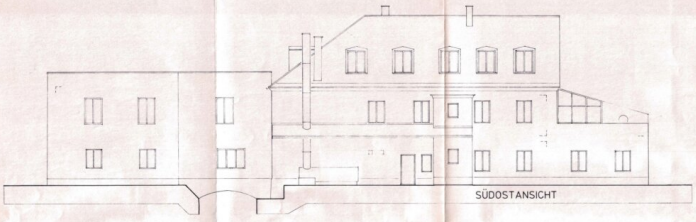
BESTANDSPLAN

FÜR DEN UMBAU DES WERKSTÄTTENGEBÄUDES DER FADUMAG IN DER KG TRAISKIRCHEN
MÜHLBACHGASSE 18 | GSTNR 980 109/1 EZ 137

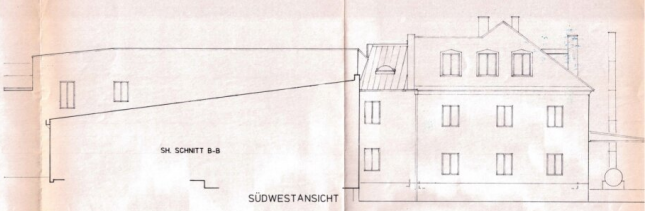
GRUNDEIGENTÜMER	BAUWERBER
PLANVERFASSER	BAUFÜHRER
BAUBEHÖRDE	Als Bestandsplan der Anzeige vom 6.6.95 zu Grunde gelegen. Hierauf bezieht sich der Bescheid d. Stadtgem. Traiskirchen v. 6.6.1995 Z. 4749/95 Stadtgemeinde Traiskirchen Abteilung Bauwesen

SCHNITTE A - E	1 : 100	OKT. 1995

VINDOBONA BADURA IMMOBILIEN

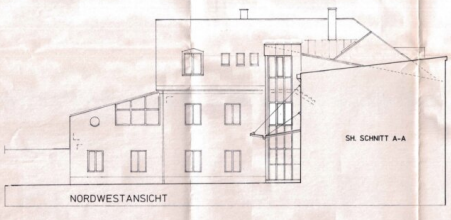


SÜDOSTANSICHT



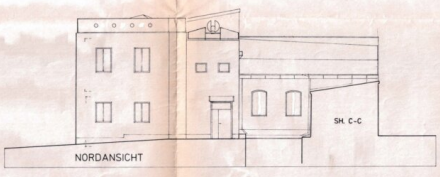
SH. SCHNITT B-B

SÜDWESTANSICHT



SH. SCHNITT A-A

NORDWESTANSICHT



SH. C-C

NORDANSICHT



NORDOSTANSICHT

BESTANDSPLAN

FÜR DEN UMBAU DES WERKSTÄTTENGEBÄUDES DER FA.DUMAG IN DER KG TRAISKIRCHEN
MÜHLBACHGASSE 18 , GSTNR 980, 109/1 EZ 137

GRUNDEIGENTÜMER

BAUWERBER

PLANVERFASSER

BAUFÜHRER

O R E L
Baugesellschaft
A-3504 KREMS-STEIN
STEINER LANDSTRASSE 111

BAUBEHÖRDE

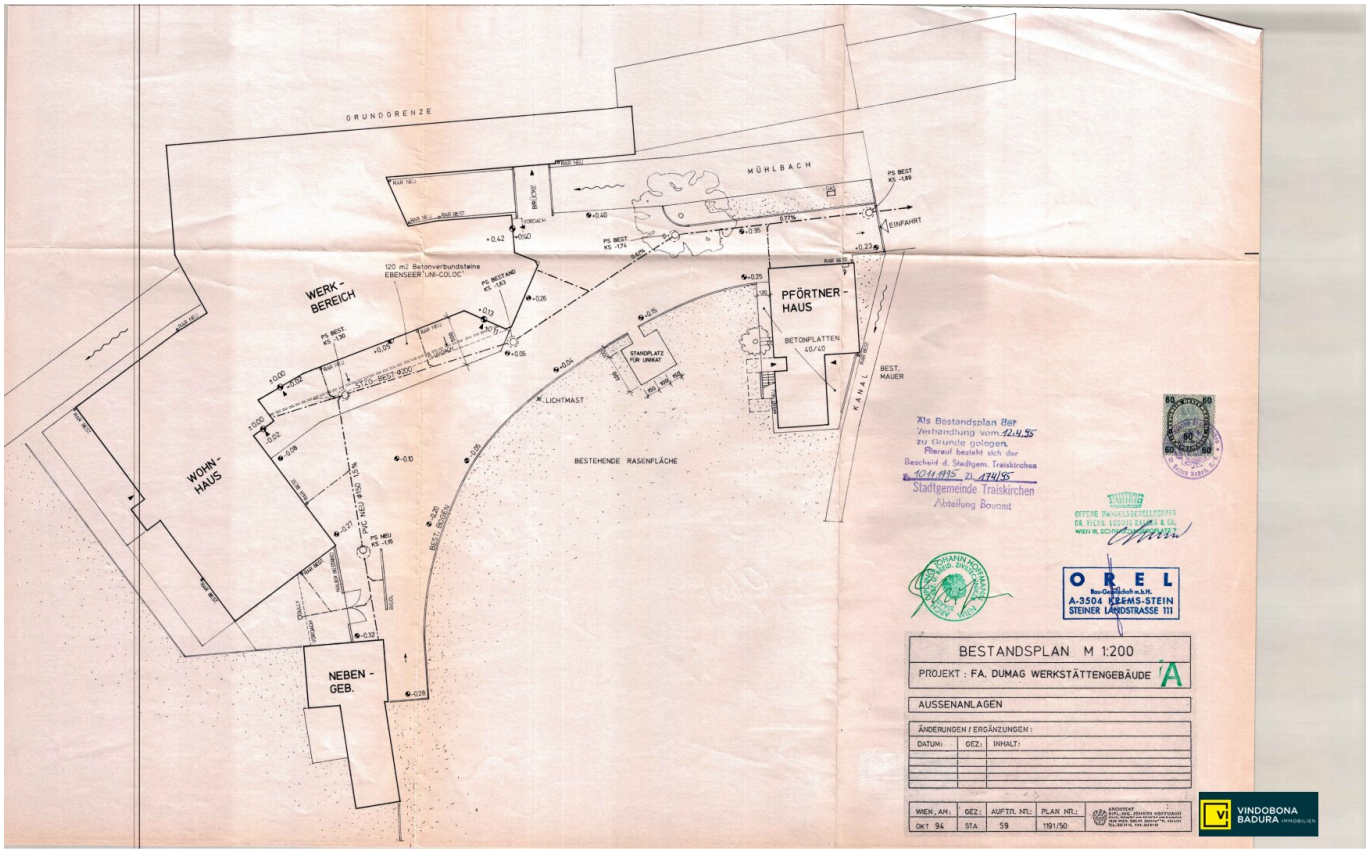
Bis Bestandsplan laut Anzeigung vom 24.85 zu Kenntnis genommen. Planaut basiert sich der Bescheid d. Stadtgem. Traiskirchen v. 20.11.1985 Zl. 1741/85
Stadtgemeinde Traiskirchen
Abteilung Bauamt

Planinhalt	Maßstab	Bearbeiter/Zeichentechniker
ANSICHTEN	1 : 100	ARCHITEKT DIPL.-ING. JOHANNES HOFFMANN

Planquelle: OKT. 1984
Bauf läche: 0,48 m2
Plan-Nr.:

Planverfasser	Genehmigen	
Bearbeiter:	Zeichnen:	Abt.-Proj.-Nehm:
OFN		

VINDOBONA BADURA IMMOBILIEN


GRUNDGRENZE
MÜHLBACH
EINFAHRT
WERK-
BEREICH
120 m² Betonverbundsteine
EBENSEER "UNI-COLOC"
PFÖRTNER-
HAUS
BETONPLATTEN
40/40
STANDPLATZ
FÜR UNRAT
BEST.
MAUER
KANAL
LICHTMAST
WOHN-
HAUS
BESTEHENDE RASENFLÄCHE
NEBEN-
GEB.
Als Bestandsplan für
Verhandlung vom 12.4.95
zu Grunde gelegen.
Hierauf bezieht sich der
Bescheid d. Stadtgem. Traiskirchen
v. 10.11.1995 Zl. 474/95
Stadtgemeinde Traiskirchen
Abteilung Bauamt
OREL
A-3504 KREMS-STEIN
STEINER LANDSTRASSE 111
BESTANDSPLAN M 1:200
PROJEKT : FA. DUMAG WERKSTÄTTENGEBÄUDE
A
AUSSENANLAGEN
ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN :
DATUM: | GEZ.: | INHALT:
WIEN, AM: | GEZ.: | AUFTR. NR.: | PLAN NR.:
Okt 94 | STA | 59 | 191/50

Objektbeschreibung

Diese **frisch sanierte und außergewöhnlich großzügige Fläche** bietet viel Raum für individuelle Vorstellungen und überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Auf rund **178 m²** erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit mehreren großzügigen und hellen Räumen, die sich flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen lassen. Ob als **großzügiges Zuhause für Menschen mit besonderen Ansprüchen, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach, Atelier, Praxis, Kanzlei, Büro oder kreativer Unternehmensstandort** – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die **herrliche, großzügige Terrasse**, die den Räumlichkeiten eine außergewöhnliche Wohn- und Aufenthaltsqualität verleiht. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, schaffen Sie sich Ihre persönliche Wohlfühloase oder nutzen Sie den Außenbereich als besonderen Treffpunkt für Familie, Freunde, Mitarbeiter oder Kunden.

Die großzügige Fläche bietet unter anderem:

- **mehrere helle und großzügig dimensionierte Räume**
- **vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten**
- **einen einladenden Eingangs- bzw. Empfangsbereich**
- **Sanitärbereiche**
- **eine durchdachte Raumaufteilung**
- **eine großzügige Terrasse als besonderes Highlight**
- **frisch sanierte Räumlichkeiten**
- **rund 178 m² Fläche**
- **geringe Betriebskosten**

- **Erster Stock (ohne Lift)**

Die Kombination aus **viel Platz, flexibler Raumgestaltung und einer attraktiven Außenfläche** macht dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit für all jene, die keine gewöhnlichen vier Wände suchen.

Ob **privates Wohnen, Wohnen und Arbeiten oder eine gewerbliche Nutzung** – diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen die Freiheit, Ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügige Flächen, Flexibilität und eine herrliche Terrasse zu schätzen wissen!

Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein! Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktage ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap