

**Top instandgehaltenes Haus auf großzügigem Grundstück
- zweites Haus inklusive!!!**



Objektnummer: 2699/1831

**Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler
GmbH&CoKG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	1973
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	253,00 m ²
Zimmer:	10
Keller:	94,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 158,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	548.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

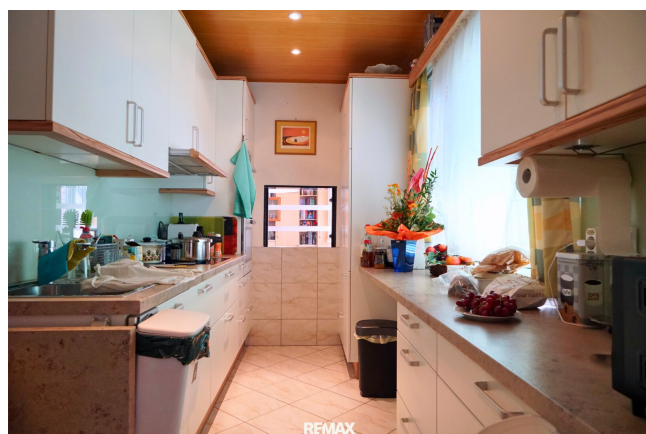


Roland Wurth

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

T +43 2252 508 319
H +43 664 38 36 594

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



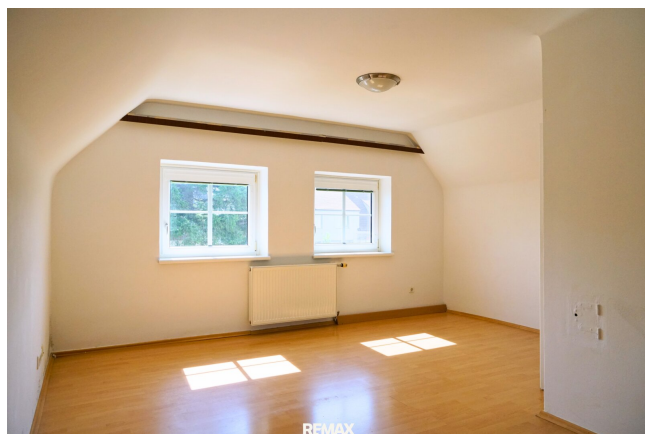
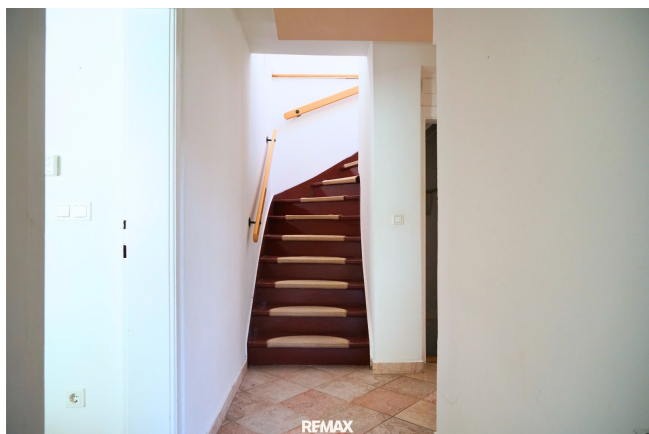




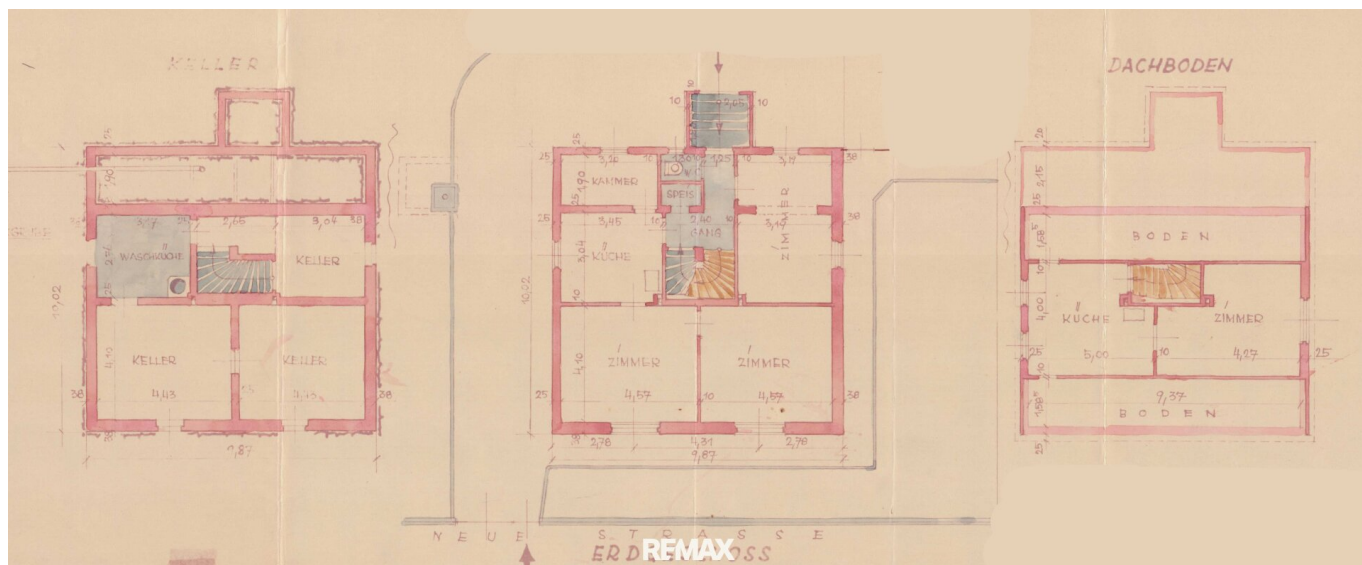












Objektbeschreibung

Auf dem 886 m² großen Grundstück befinden sich zwei getrennt stehende Häuser, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermieten oder Arbeiten. Weiters ein geräumiger außenliegender Abstellraum.

Die sehr gepflegte Immobilie, die im Laufe der Jahre laufend modernisiert und saniert wurde, präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Siedlungslage in unmittelbarer Nähe zum Sportplatz und bietet Ihnen ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld. Besonders hervorzuheben ist der großzügige, südseitig ausgerichtete Garten, der mit einem modernen Pool ausgestattet ist und Sie zum Entspannen sowie Genießen sonniger Tage einlädt.

Fast Facts Haus 1:

Baujahr 1973

Wohnfläche ca. 146 m² (ca. 70 m² Erdgeschoß, ca. 76 m² Obergeschoß). **Das Erdgeschoss ist derzeit nicht als Wohnraum gewidmet. Eine Umwidmung im vereinfachten Bewilligungsverfahren ist nach Rücksprache mit der zuständigen Baubehörde aber sehr rasch und einfach möglich.**

Keller ca. 34 m²

Baubeschreibung: Kellerfundamente Beton, Kellermauerwerk Schalungssteine und Beton, Obergeschoßmauerwerk 25 cm Hohlblocksteine, 10 cm Styropor-Wärmedämmung aus ca. 2001, Decken in Massivbauweise

Dach mit Blecheindeckung, ca. 2002, lt. Eigentümerin ca. 9 cm Wärmedämmung

Kunststofffenster mit 2fach-Verglasung im EG und 3fach-Verglasung im OG, Einbaujahre unterschiedlich, teilweise 2015, elektrische Rollläden

Heizung: Öl, Brenner aus 1970, Radiatoren

Warmwasser: Elektroboiler mit Speicher, ca. 2016

Klimaanlage OG Vorraum und ein Zimmer

Umfangreiche Innensanierung ca. 1997, dabei komplett oder teilweise saniert wurden Sanitärinstallationen, Geräte, Einrichtung und Verfließen, Heizkörper und Verrohrung, Elektroinstallationen, Innenverputz, Bodenbeläge ca. 1995, Türen und Zargen ca. 2013.

Beschreibung:

Im Erdgeschoss befinden sich zwei kleine Wohneinheiten mit Sanitärräumlichkeiten. Im Obergeschoss befindet sich die dritte Wohneinheit, bestehend aus zwei Schlafräumen, einem Wohnraum, einer getrennten Küche sowie einem Bad und einer separaten Toilette.

HWB: 158

Klasse HWB: E

fGEE: 2,29

Klasse fGEE: D

Fast Facts Haus 2:

Baujahr 1948

Wohnfläche ca. 107 m² (ca. 76 m² Erdgeschoß, ca. 31 m² Dachgeschoss). **Das Erdgeschoss ist derzeit nicht als Wohnraum gewidmet. Eine Umwidmung im vereinfachten Bewilligungsverfahren ist nach Rücksprache mit der zuständigen Baubehörde aber sehr rasch und einfach möglich.**

Keller ca. 55 m²

Baubeschreibung: Ziegelmassiv, 10 cm Styropor Wärmedämmung aus ca. 2001, Rohdachboden: Dämmung Styropor 5 cm zu Wohnräumen, Boden Dämmwolle

Kunststofffenster mit 2fach- und teilweise 3fach-Verglasung im EG, 2fach-Verglasung im OG, Einbau unterschiedlich, ca. 2001, 2011 und 2015

Dach mit Ziegeleindeckung ca. 2001

Heizung: Öl, Brenner aus 2010, Radiatoren

Warmwasser: Elektroboiler mit Speicher, ca. 2016

Beschreibung:

Das ältere der beiden Häuser ist im Innenbereich sanierungsbedürftig. Im Erdgeschoss befinden sich 3 Zimmer und eine separate Küche. Weiters zwei Badezimmer. Im Obergeschoss zwei Schlafzimmer.

HWB: 308

Klasse HWB: G

fGEE: 3,51

Klasse fGEE: F

Außenanlagen:

Swimmingpool: Baujahr 2021, Überdachung, Wärmepumpe, Reinigungsroboter und Gegenstromanlage

Gartenbewässerung

Geräumiger Abstellraum **Derzeit nicht bewilligt, nach Rücksprache mit der Baubehörde steht aber einer Bewilligung nichts im Wege. Auch die Widmung als Garage ist möglich.**

Infrastruktur

Die Stadtgemeinde Traiskirchen mit ihren rund 19tsd. Einwohnern bietet aufgrund ihrer Größe beste infrastrukturelle Versorgung. Von der Immobilie aus sind die nächsten Bushaltestellen fußläufig erreichbar, die Zughaltestelle der Badner Bahn ca. 770 m und die Aspangbahn ca. 1.350 m entfernt. Von hier gelangen Sie nach Wien bzw. Wr. Neustadt. Die Südbahn ist mit dem Auto innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.

Richtpreis: EUR 598.000,-- *)

*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, welcher vom Interessenten mit einem erstellten Anbot definiert wird. Dieser kann, abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich durch den Abgeber in Form von Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu

senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap