

**NEUER PREIS! - Platz für die ganze Familie - 4 Zimmer
Wohnung in Wienersdorf mit großer Loggia zu kaufen!**



Wohn- Esszimmer

Objektnummer: 2699/1878

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	1976
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	4
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 99,88 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	209.000,00 €
Betriebskosten:	196,24 €
USt.:	19,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

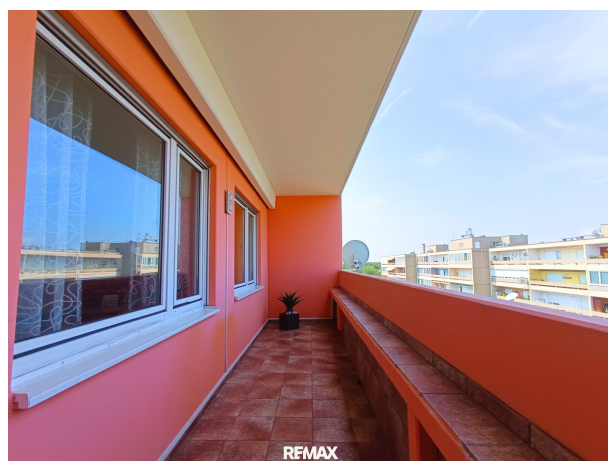
Ihr Ansprechpartner



Manuela Köck

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

T +43 2252 508 319
H +43 676 966 1120

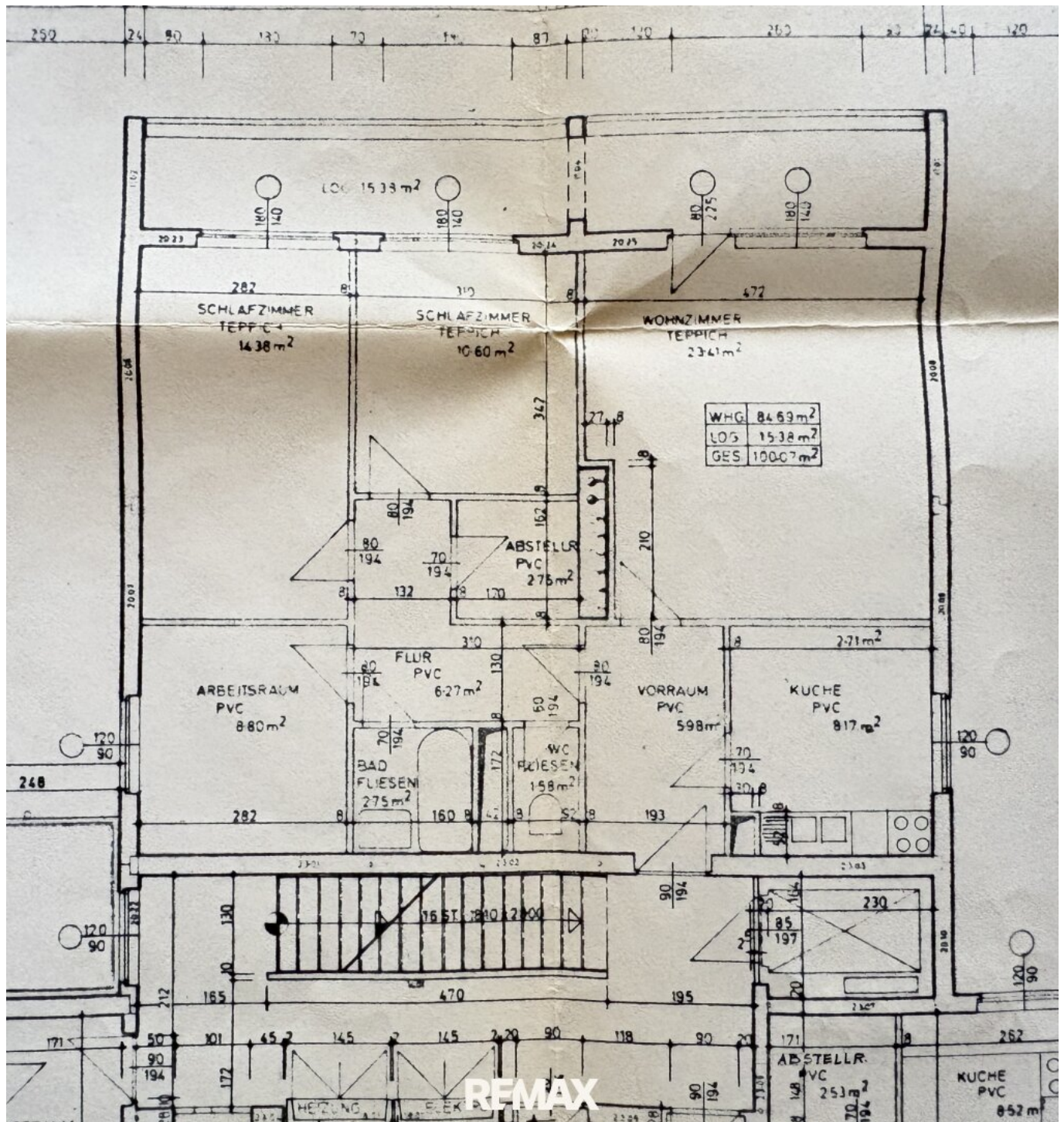












Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine 4 Zimmer Wohnung in Wienersdorf zum Kauf anbieten zu dürfen!

FAST FACTS

- Ca. 85 m² Wohnfläche, 4 Zimmer
- Ca. 15 m² Loggia
- Zentrumsnahe Lage, direkt an der Schwechat Au
- Badezimmer mit Badewanne
- Gepflegte Wohnhausanlage
- Die Wohnung befindet sich im 7. Stock mit Lift im Haus

360 Grad Rundgang: [Link Rundgang](#)

DIE UMGEBUNG

Wienersdorf, ein Teil der Stadtgemeinde Traiskirchen, liegt ca. 20 Km südlich der Bundeshauptstadt Wien. Als zweitgrößte Stadt im Bezirk Baden hat Traiskirchen viel zu bieten. Egal ob Sie sportbegeistert sind, Kulturliebhaber, gerne ein Glas Wein beim Heurigen trinken, oder shoppen gehen möchten, hier kommen Sie bestimmt auf Ihre Kosten. Dabei ist Traiskirchen bei Groß und Klein ein beliebter Wohnort. Für die Kleinen stehen mehrere Spielplätze und ein vielfältiges Freizeitangebot zur Verfügung. Für die Großen sorgen zahlreiche Veranstaltungen und Vereine für beste Unterhaltung. Und auch das Thema Bildung kommt mit mehreren Schulen, zwei Museen und einem eigenen Bildungszentrum nicht zu kurz.

HAUS UND LAGE

Und hier befindet sich das 1976 fertiggestellte Haus. Für Spaziergänge an der frischen Luft oder andere Freizeitaktivitäten steht Ihnen gleich hinter der Anlage die, unter Naturschutz stehende, Schwechat Au zur Verfügung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, das Einkaufszentrum Arkadia, ein Freibad, der Stadtpark, Spielplätze, sowie das Stadtzentrum von

Traiskirchen und vieles mehr sind nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt. Auch Kindergarten, Volks- und Mittelschule sind gleich in der Nähe. Die Badner Bahn ist in 9 Minuten fußläufig erreichbar und bringt Sie auf Wunsch nach Baden, in die SCS oder in unter 30 Minuten nach Wien. Mit dem PKW erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahnauffahrt A2 oder die B17.

DIE WOHNUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügig geschnittene 4 Zimmer Eigentumswohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, helle Wohnräume und eine großzügige Loggia mit rund 15 m². Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Homeoffice komfortabel verbinden möchten. Die gepflegte Wohnhausanlage vermittelt ein angenehmes Wohngefühl. Nachdem Sie die Wohnung betreten haben, empfängt Sie ein ca. 6m² großer Vorraum, der Sie in Ihrem neuen Zuhause ankommen lässt und genug Stauraum für Ihre Garderobe bietet. Gleich angrenzend an den Vorraum befindet sich die praktisch eingerichtete Küche, in der Sie kulinarische Köstlichkeiten für sich, Ihre Familie oder Gäste zaubern können.

Der Vorraum führt Sie weiter in das große Wohnzimmer, das zum Erholen und Verweilen einlädt. Hier lässt sich bequem ein großer Essbereich, sowie eine gemütliche Sitzlandschaft unterbringen- perfekt für das gemütliche Beisammensein mit Familie und Freunden. Die großzügige Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen, Frühstücken oder gemütlichen Ausklang des Tages ein. Über einen Flur gelangen Sie zum separaten WC, zum Badezimmer und in die 3 weiteren Räume der Wohnung, die sich, neben dem Schlafzimmer, perfekt als Kinderzimmer oder Büro eignen.

Sie wollen die Wohnung live sehen? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Für nähere Informationen oder die Terminvereinbarung stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN:

Stand Reparaturrücklage mit 01.12.2025 ca. € 121.000

Vorschreibung 2026 (inkl. Steuern):

- BK € 215,86
- Heizung und Warmwasser € 143,63
- Rep. Fonds € 113,08
- Gesamt € 472,57

RECHTLICHES

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. Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung

übernommen werden.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap