

Neubau: 54 m² Wohnkomfort mit sonnigem Balkon in bester Lage



Objektnummer: 25975

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Traismauer
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,81
Gesamtmiete	637,07 €
Kaltmiete (netto)	377,74 €
Kaltmiete	532,69 €
Betriebskosten:	135,61 €
Heizkosten:	42,60 €
USt.:	61,78 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Ute Seidl

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

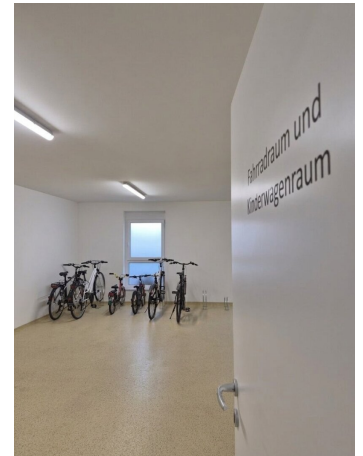
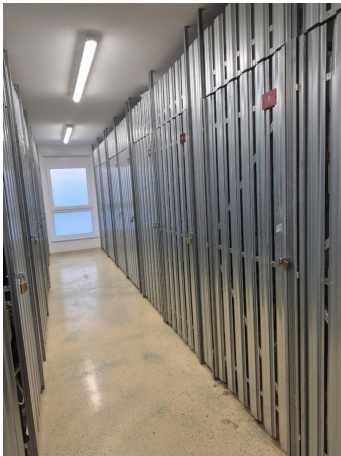
T +43 676 8 50 60 8 390

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

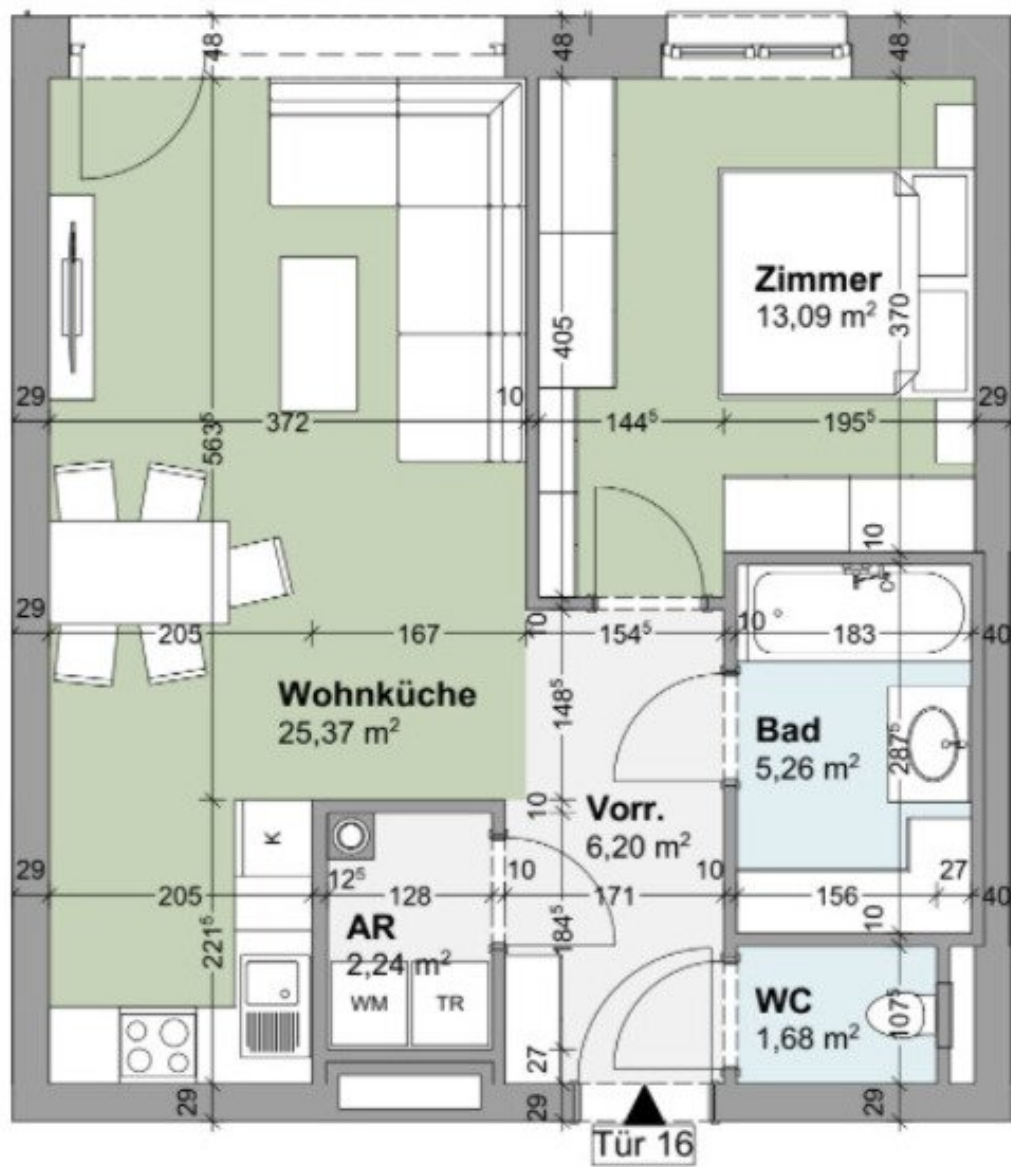












Objektbeschreibung

Diese **moderne 2-Zimmer-Wohnung mit südseitigen Balkon** in **Traismauer** steht für Sie **zum Einzug bereit**.

Die Wohnung **mit ca. 54 m² Wohnfläche** und **ca. 7 m² Balkon** befindet sich im 2. Obergeschoß eines im Jahr **2020 errichteten Neubaus**.

Einige-Highlights:

- neuwertiger Zustand
- hervorragender Grundriss
- Küche komplett ausgestattet
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- südseitiger Balkon
- Fußbodenheizung
- Parkettböden
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Aufzug in alle Stockwerke
- KFZ-Stellplätze
- Glasfaseranbindung

Der **Mietzins** beläuft sich auf **Euro 585,95** inkl. Betriebskosten, Liftkosten und Umsatzsteuer.

Die Heizkosten betragen: **Euro 51,12 inkl. USt.**

Somit beläuft sich die **monatliche Gesamtbelastung dieser Wohnung auf Euro 637,07 inkl. Betriebskosten, Liftkosten, Heizung und Umsatzsteuer.**

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, **Parkplätze zu einem monatlichen Mietpreis von € 45,-- inkl. Ust. je Parkplatz anzumieten.**

Mietaktion

Die reguläre Gesamtbelastung inkl. Heizung und Warmwasser beträgt € 837,07. **Für sechs Monate wird diese um netto € 200,00 reduziert**, sodass die Gesamtbelastung inkl. Heizkosten in diesem Zeitraum € 637,07 beträgt.

Hinweis: Die Betriebskosten können sich ab dem Jahr 2027 ändern. Die dzt. angegebenen Betriebskosten entsprechen dem aktuellen Stand und können aufgrund von zukünftigen Anpassungen ab 2027 abweichen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen gemeinsamen Besichtigungstermin!

Lage

Das Stadtzentrum von Traismauer befindet sich lediglich unter 3 Fahrminuten entfernt, der Fußweg beträgt etwa 10 Minuten. Über die Kremser Straße und die Kremser Schnellstraße gelangt man in etwa **15 Minuten nach Krems**. Die Landeshauptstadt **St. Pölten** ist über die S33 ebenfalls in etwa **15 Minuten** erreichbar. **Wien** ist über die S5 und die A22 in ca. **30 Minuten** erreichbar.

Die Stadt Traismauer liegt im Herzen Niederösterreichs, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Traisentals zwischen Donau, Weinbergen und weitläufigen Grünflächen.

Traismauer bietet eine **ausgezeichnete Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten, Apotheken, Banken sowie zahlreichen Gastronomie- und Freizeitangeboten. Der historische Stadtkern mit seinen römischen Sehenswürdigkeiten und das vielfältige Vereins- und Kulturleben verleihen der Stadt einen besonderen Charme.

Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern und Spaziergängen entlang der Donau und durch die Weinlandschaft des Traisentals ein. Dank der gelungenen Kombination aus **naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität** und **hervorragender Infrastruktur** zählt Traismauer zu den besonders attraktiven Wohnstandorten im Zentralraum Niederösterreichs.

Von der **Amselgasse 11, 3133 Traismauer** bis zum **Badensee Traismauer** sind es ungefähr:

- ? **4–5 Minuten mit dem Auto** (ca. **2,5–3 km**)
- ? **8–10 Minuten mit dem Fahrrad**

Naturseen Traismauer:

Die Naturseen bieten in den Sommermonaten die ideale Gelegenheit zur Abkühlung. Die hervorragende Wasserqualität wird jährlich überprüft.

Eine große Liegewiese mit Bäumen bietet Platz für viele sonnenhungrige Gäste. Für Familien gibt es ausreichend Platz für Spiele auf der Wiese. Ein Beachvolleyballplatz sowie wunderbare Spazierwege runden das Bewegungsangebot ab.

Die Anreise ist sowohl mit dem PKW als auch mit dem Fahrrad über den Traisentalradweg möglich. Eine Zufahrtsstraße führt von Traismauer direkt zu den Seen. **Gratis Parkplätze** sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Zahlreiche Gastronomieangebote ergänzen das Freizeitangebot.

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap