# Großzügige Familienwohnung mit viel Außenfläche und Blick ins Grüne



**Objektnummer: 1885/1733628**

**Eine Immobilie von TREUWERT GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2514 Traiskirchen |
| **Baujahr:** | 1975 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 102,23 m² |
| **Nutzfläche:** | 102,23 m² |
| **Gesamtfläche:** | 102,23 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 3,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 99,88 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,71 |
| **Kaufpreis:** | 239.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 203,51 € |
| **USt.:** | 20,35 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Raffael Rosenmaier, MSc**

ROSENMAIER GmbH















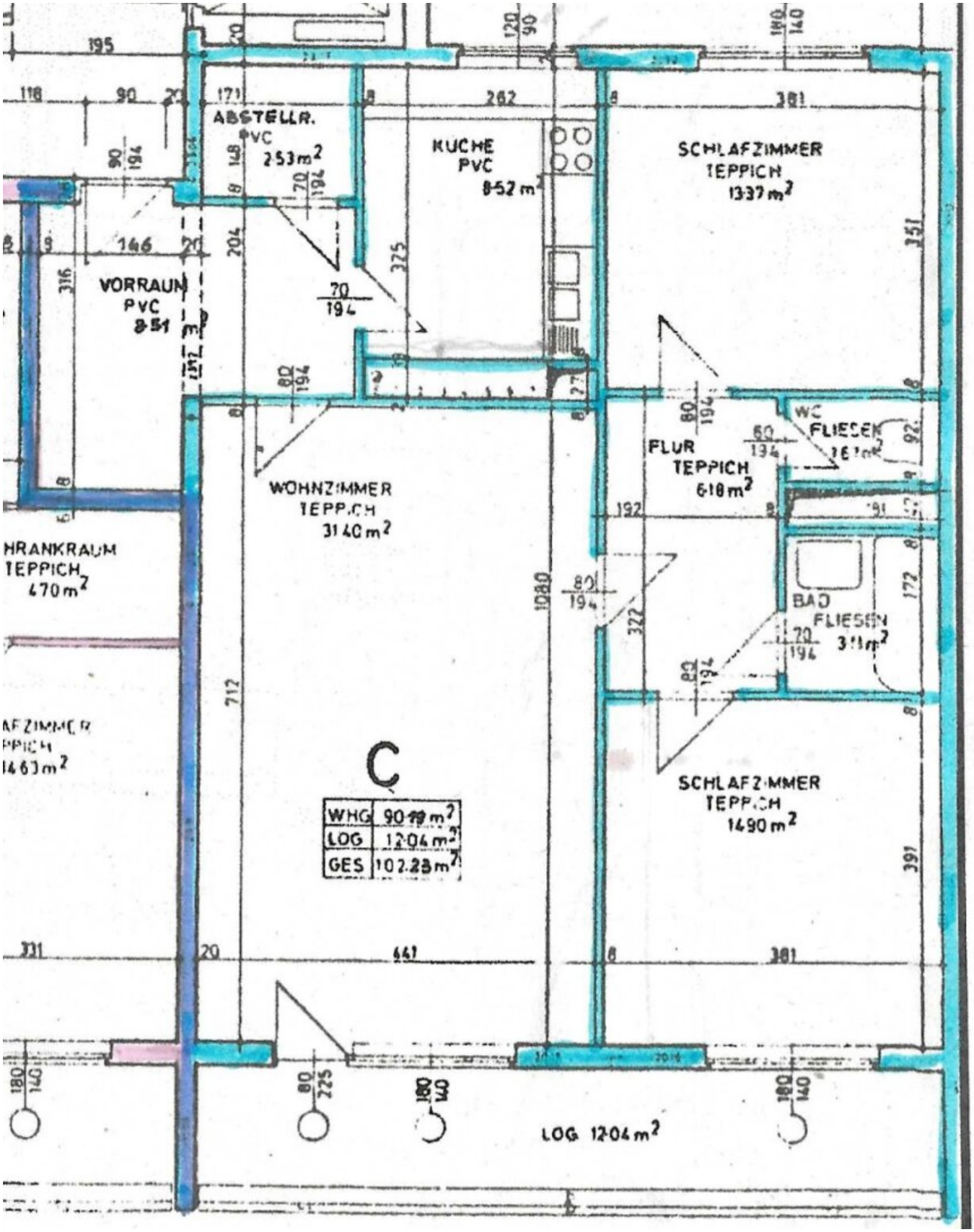











ABSTELLR.
PVC
2.53 m²
KUCHE
PVC
8.52 m²
SCHLAFZIMMER
TEPPICH
13.37 m²
VORRAUM
PVC
8.51 m²
WOHNZIMMER
TEPPICH
31.40 m²
FLUR
TEPPICH
6.18 m²
WC
FLIESEN
BAD
FLIESEN
SCHLAFZIMMER
TEPPICH
14.90 m²
HRANKRAUM
TEPPICH
4.70 m²
AFZIMMER
PPICH
14.63 m²
C
WHG 90.19 m²
LOG 12.04 m²
GES 102.23 m²
LOG 12.04 m²

# Objektbeschreibung

Hier findet Familienleben den Raum, den es braucht: Diese großzügige Wohnung in der **Schwechatzeile 49 in Wienersdorf** bietet auf rund **102,23 m² Wohnfläche** ein außergewöhnlich angenehmes Platzangebot, einen klar gegliederten Grundriss und eine **ca. 12,04 m² große Loggia mit schönem Grünblick**. Im **5. Liftstock** gelegen, wohnt man hell, ruhig und mit angenehm weitem Blick über die Umgebung. Direkt an der **Schwechat** gelegen, bietet die Wohnung ein besonders angenehmes, grünes Wohnumfeld mit schönem Naturbezug.

Zwei gut dimensionierte Schlafzimmer, ein ausgesprochen großzügiger Wohnbereich, eine separate Küche sowie gleich zwei Abstellräume machen die Wohnung besonders alltagstauglich. Durch die umfassenden Modernisierungen im Jahr 2023 präsentiert sie sich technisch und optisch auf einem zeitgemäßen Niveau – eine ideale Basis für Familien, die nicht auf wenigen Quadratmetern Kompromisse eingehen möchten.

## Was diese Wohnung hat, was andere nicht haben

- Rund **102 m² Wohnfläche** – außergewöhnlich großzügig für eine Familienwohnung
- **Ca. 12 m² große Loggia** mit Grünblick zur Schwechat
- Zwei angenehm geschnittene Schlafzimmer mit genügend Platz
- Besonders großes, helles Wohnzimmer mit viel Platz für Wohnen und Essen
- **Separate Küche**, 2023 neu eingebaut
- Gleich **zwei praktische Abstellräume**
- **5. Liftstock** – viel Licht und angenehm ruhig
- Komfortable Raumhöhe von ca. **2,60 m**

- **Dreifach verglaste Fenster aus 2023**
- Parkplatznutzung für Wohnungseigentümer nach dem **First-come-first-serve-Prinzip**
- Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und Grünbezug
- Eigene Waschküche im Wohnhaus
- Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung

## Die Wohnung

Schon der Grundriss zeigt, was diese Wohnung auszeichnet: **viel Platz, klare Raumtrennung und Alltagstauglichkeit**.

Das große Wohnzimmer bietet ausreichend Fläche, um einen großzügigen Wohnbereich und einen Esstisch unterzubringen, ohne dass der Raum überladen wirkt.

Die **separate Küche** ist bewusst vom Wohnraum getrennt und wurde im Jahr **2023 neu eingebaut**. Sie bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum – ein echter Vorteil für Familien, in denen regelmäßig gekocht wird.

Die beiden Schlafzimmer sind angenehm dimensioniert und lassen sich unkompliziert möblieren. Ob Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder zusätzliches Homeoffice: Die Raumgrößen bieten ausreichend Flexibilität.

Das Badezimmer verfügt über eine **Badewanne**, das WC befindet sich separat. Zwei Abstellräume innerhalb der Wohnung sorgen dafür, dass Haushaltsgeräte, Vorräte, Reinigungszubehör oder andere Dinge des täglichen Lebens nicht im Wohnbereich untergebracht werden müssen. Ein zusätzliches Kellerabteil mit rund **3 m²** schafft weiteren Stauraum.

## Modernisierungen 2023

Die Wohnung wurde zuletzt **2023 umfassend modernisiert**. Dabei wurden insbesondere folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Neue **dreifach verglaste Fenster**

- erneuerte **Fußbödenbeläge**
- Neue Sanitäranschlüsse
- Neue Sicherungskasten
- Neue Steckdosen
- Neue **Küche**

Damit wurden wesentliche technische und optische Komponenten der Wohnung bereits auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

## Loggia & Wohngefühl

Ein besonderes Highlight ist die **ca. 12,04 m² große, ostseitig ausgerichtete Loggia**. Durch ihre Länge bietet sie deutlich mehr Nutzungsmöglichkeiten als ein klassischer kleiner Balkon – ob für Frühstück, Pflanzen, eine Sitzgruppe oder einfach als zusätzlicher Rückzugsort im Freien.

Durch die Lage im **5. Stock** eröffnet sich ein schöner Blick ins Grüne. Die erhöhte Position sorgt zudem für viel Tageslicht und ein angenehm luftiges Wohngefühl.

## Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne

- Separates WC
- Zwei Abstellräume
- Vorraum und Gangflächen
- Loggia mit ca. 12,04 m²
- Kellerabteil mit ca. 3 m²

Die angenehme **Raumhöhe von ca. 2,60 m** unterstützt zusätzlich das großzügige Raumgefühl.

## Parken – unkompliziert direkt bei der Wohnanlage

Zur Liegenschaft gehört eine Parkplatzfläche, an der die Wohnungseigentümer jeweils einen **ideellen Anteil** besitzen.

Die vorhandenen Stellplätze können nach dem **First-come-first-serve-Prinzip** genutzt werden. Damit besteht die praktische Möglichkeit, direkt bei der Wohnanlage zu parken, ohne zwingend auf einen eigenen, fix zugeordneten Stellplatz angewiesen zu sein.

# Lage & Infrastruktur – familienfreundlich wohnen in Wienersdorf

Wienersdorf bietet genau jene Mischung, die viele Familien heute suchen: **ruhiger wohnen, ausreichend Grün in der Umgebung und trotzdem sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens schnell erreichen können.**

Die Wohnung liegt in einer angenehmen Wohnlage mit kurzen Wegen zu Nahversorgung, öffentlichen Verkehrsmitteln und Bildungseinrichtungen. Ein **Supermarkt befindet sich rund 525 m entfernt**, eine Bäckerei in etwa 950 m. Kindergarten und Schule sind ebenfalls gut erreichbar. Außerdem befinden sich das Einkaufszentrum Arkadia mit u.a. einem Supermarkt, Gastronomie, Postamt, Bankfiliale und Arztpraxen sowie eine Musikschule und die Stadtbibliothek rund 525 m entfernt.

Für Pendler ist die Lage besonders praktisch: Eine Bushaltestelle befindet sich nur rund **200 m** entfernt, die beiden Bahnhöfe sind in etwa **950 m** erreichbar. Auch der Autobahnanschluss liegt nur knapp einen Kilometer entfernt. Damit lassen sich sowohl die umliegenden Gemeinden als auch Wien und andere Arbeitsstandorte unkompliziert erreichen.

Gerade für Familien entsteht daraus ein angenehmer Alltag: morgens kurze Wege zu Kindergarten oder Schule, ausreichend Platz in der Wohnung für jedes Familienmitglied und am Abend ein ruhiges Zuhause mit eigener Loggia und Blick ins Grüne.

Für Familien gibt es in Traiskirchen ein großes Sport- und Kulturangebot, unter anderem findet man hier ein akttraktives Freibad in nur ca. 500 m fußläufiger Distanz.

## Verfügbarkeit & Besichtigungen

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und wird **innerhalb von ca. 2–3 Monaten ab Kaufanbotslegung verfügbar**.

**Besichtigungen sind dennoch jederzeit möglich** und können nach entsprechender Terminvereinbarung durchgeführt werden.

# Kosten

**Kaufpreis: EUR 239.900,-**

### Laufende Kosten

- Betriebskostenakonto: EUR 160,05 zzgl. 10% USt
- Verwaltungshonorar: EUR 30,32 zzgl. 10% USt
- Reparaturrücklage: EUR 115,52
- Liftbetriebskosten: EUR 10,11 zzgl. 10% USt
- Warmwasserkostenakonto: EUR 52,23 zzgl. 10% USt
- Heizkostenakonto: EUR 79,18 zzgl. 20% USt

- **Monatliche Gesamtbelastung inklusive USt: EUR 488,52**

Die Reparaturrücklage der Liegenschaft beträgt rund **EUR 200.000,-** - somit sind Sie für die Zukunft bestens abgesichert.

## Kaufnebenkosten

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises
- Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises
- Maklerhonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

**Mit der Kaufvertragserrichtung ist Mag. Norbert Piech, Singerstraße 8/9, 1010 Wien beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten. Für die Übernahme der Treuhandschaft gegenüber der finanzierenden Bank verrechnet der Vertragserrichter zusätzlich 0,5% des Pfandrechtsbetrages zzgl. 20% USt.**

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen Raffael Rosenmaier, MSc. bei Bedarf gerne auch telefonisch unter +43 664 462 1792 zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

# FINANZIERUNG NOCH UNGEKLÄRT? WIR SCHAFFEN KLARHEIT.

Während klassische Bankanfragen häufig mehrere Wochen in Anspruch nehmen, erhalten Sie über unseren Finanzierungspartner innerhalb weniger Tage eine fundierte Ersteinschätzung auf Basis Ihrer Unterlagen.

Darüber hinaus wird für Sie eine persönliche Finanzierungslösung ausgearbeitet, wobei auf die besten Konditionen zahlreicher namhafter Banken zurückgegriffen werden kann – mit dem klaren Ziel, das für Sie wirtschaftlich attraktivste Angebot zu finden.

**Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie uns –**

**und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!**

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 <1.000m
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 <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap