Modernisiertes Einfamilienhaus in Traiskirchen



Außenansicht

Objektnummer: 6430/166

Eine Immobilie von BAG Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	1986
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	213,83 m²
Nutzfläche:	234,66 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	289,50 m²
Keller:	81,49 m²
Kaufpreis:	985.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Akad. Vkfm. Jakob Baierl

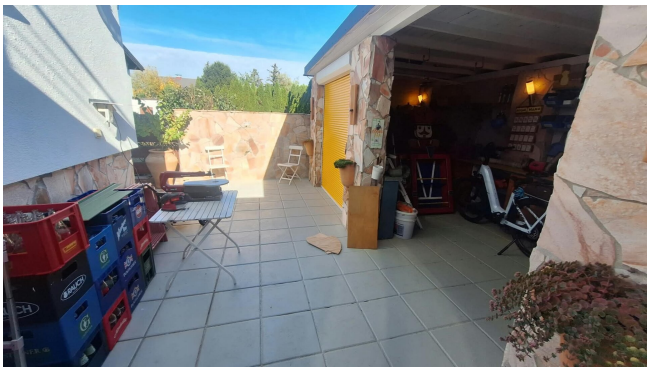
"VIVU Financial Consulting Group" eine Initiative der BAG Consulting GmbH
Währinger Straße 174 / 10-11
1180 Wien

T +43 1 997 055
H +436603452343

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











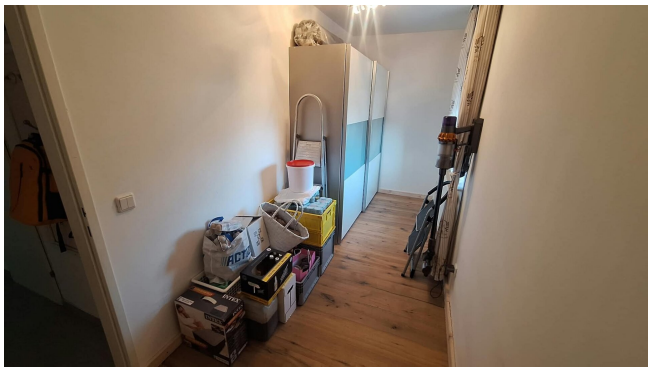


















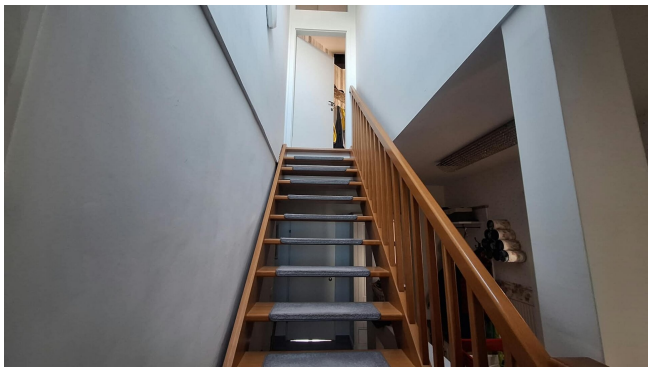
























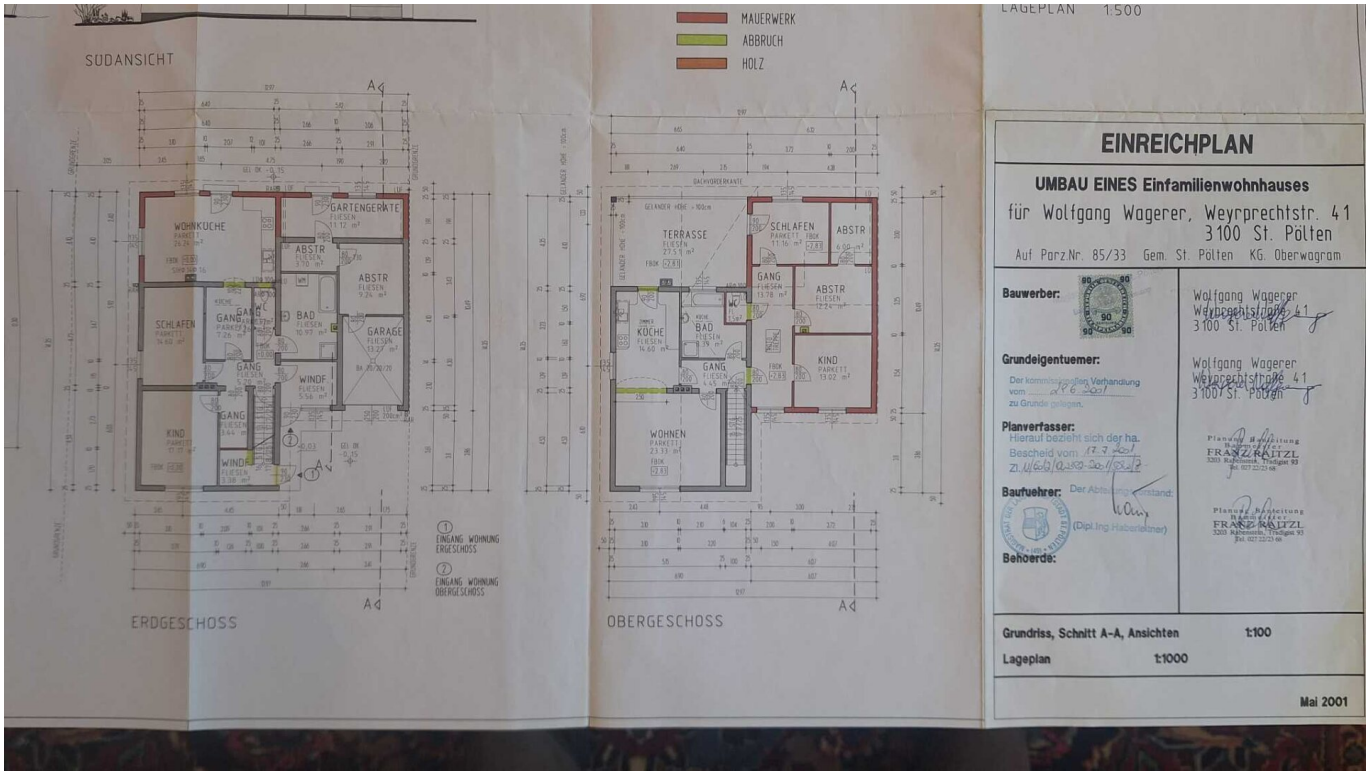


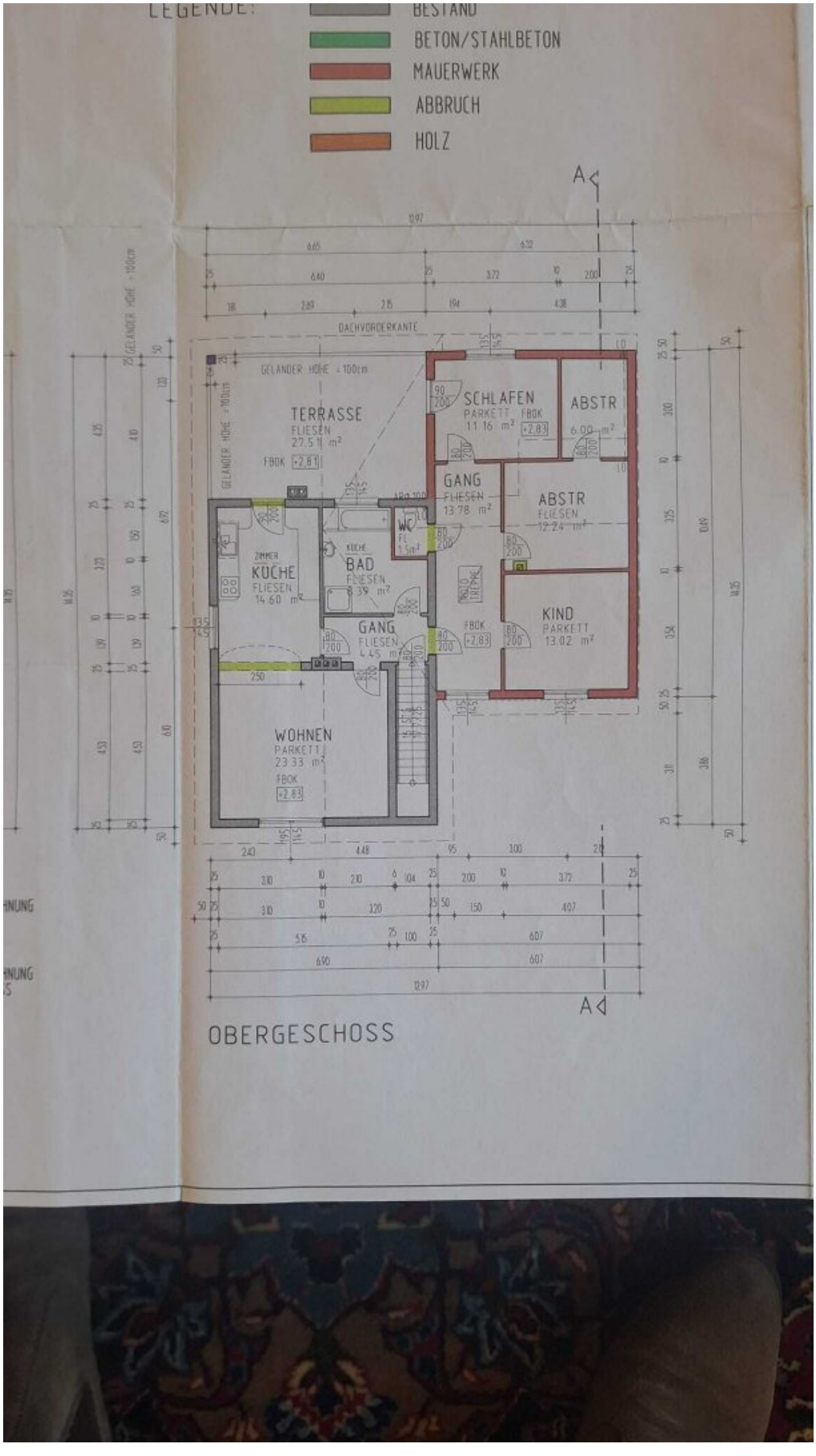


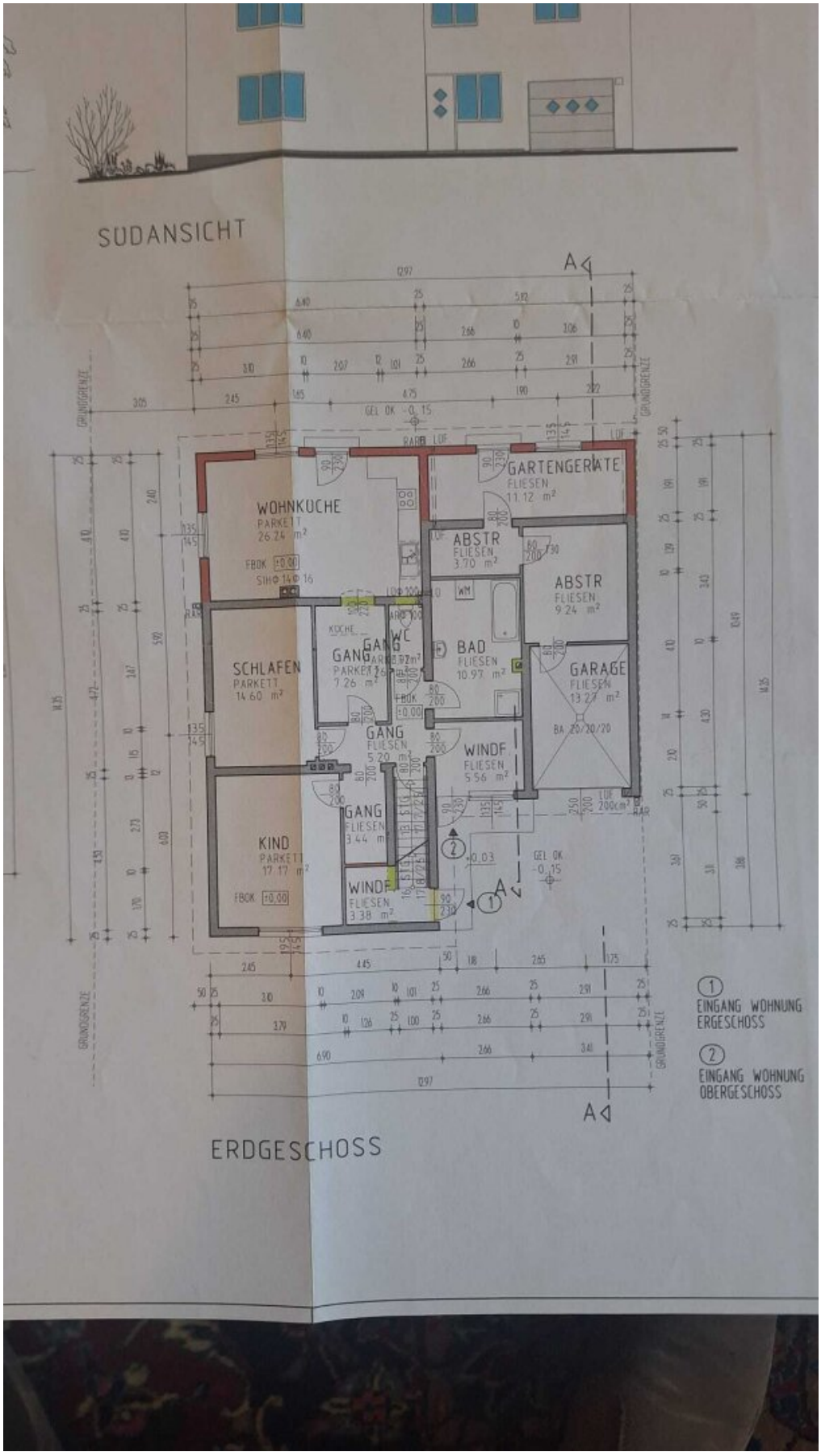


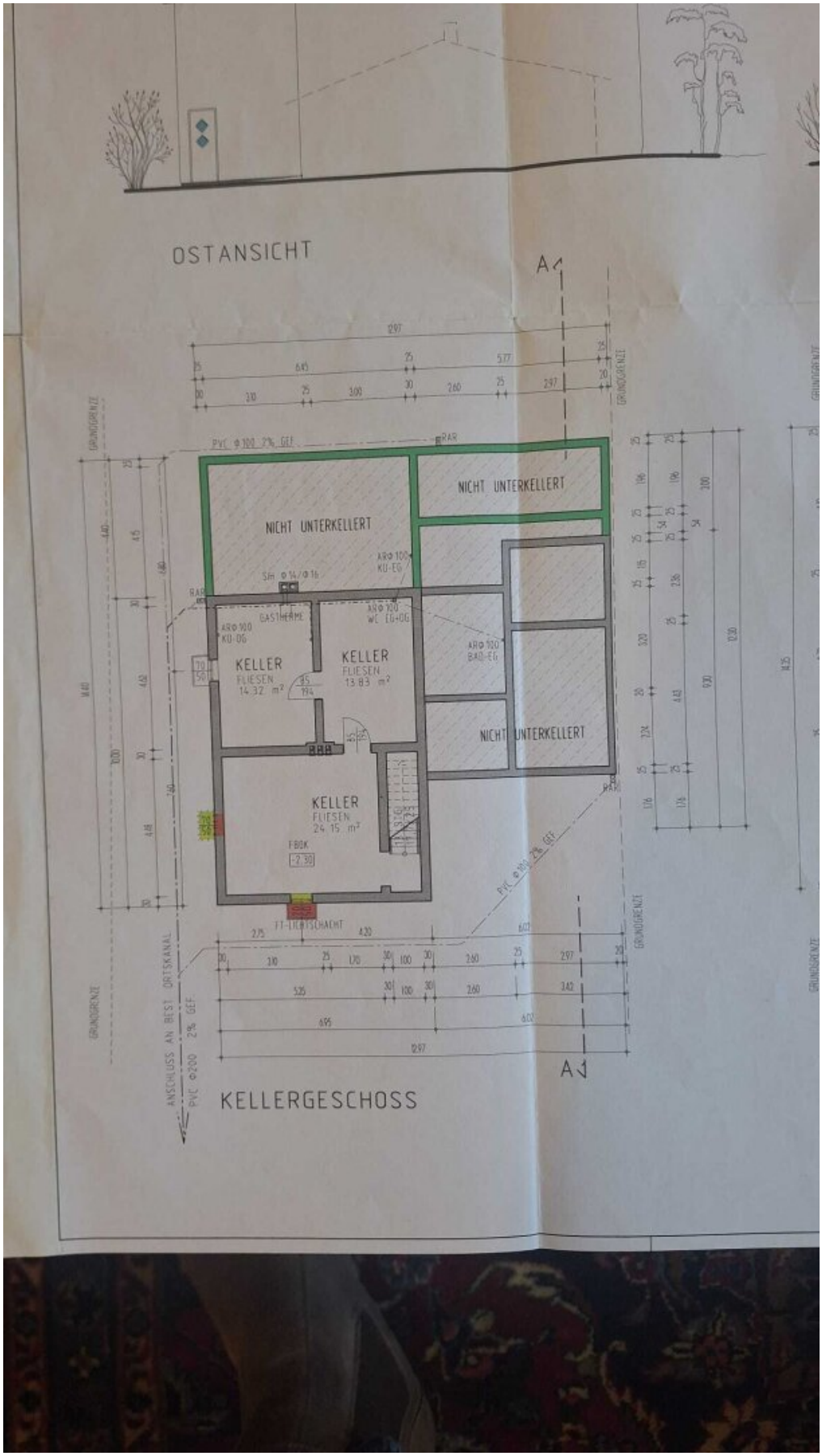


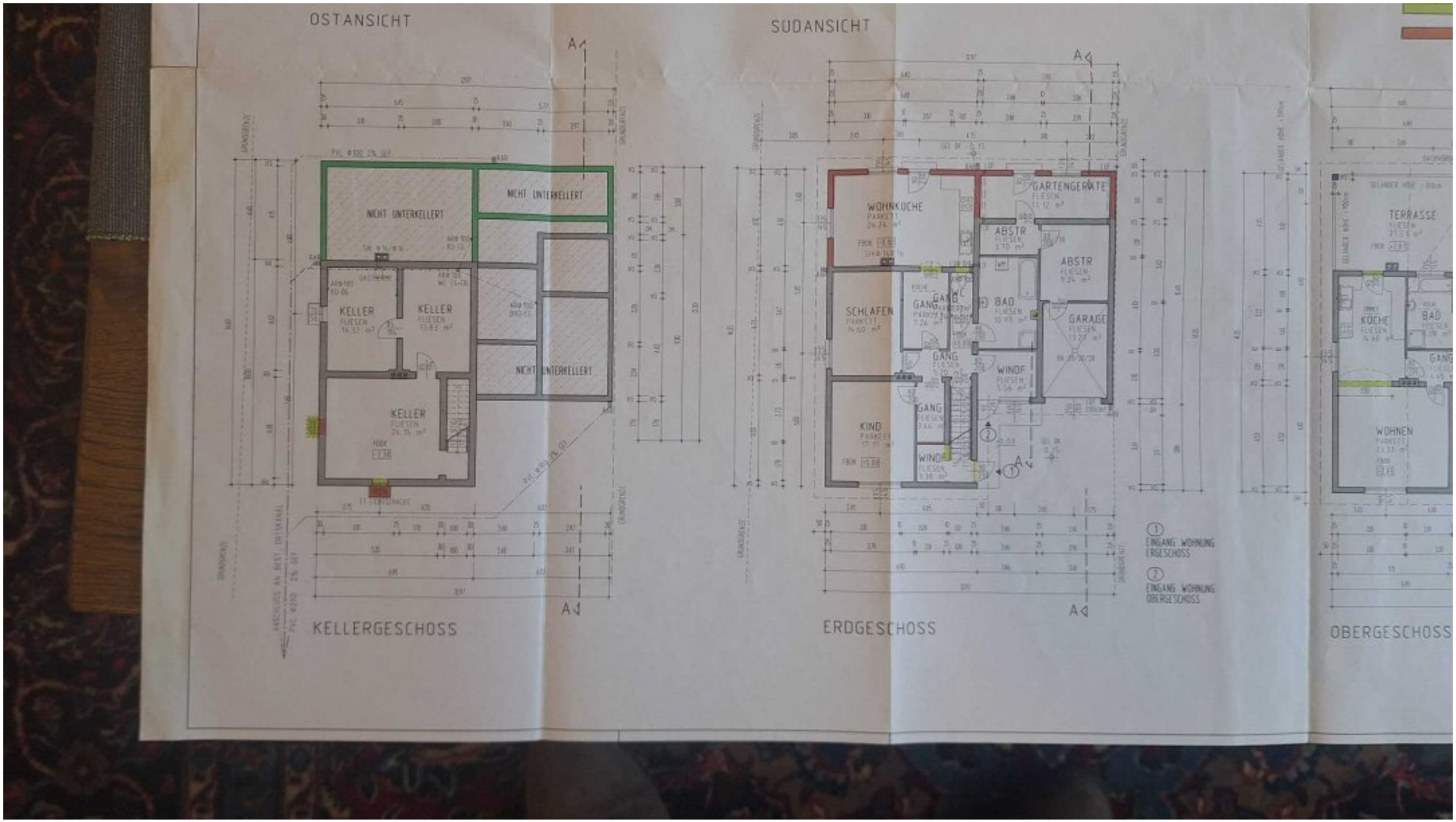


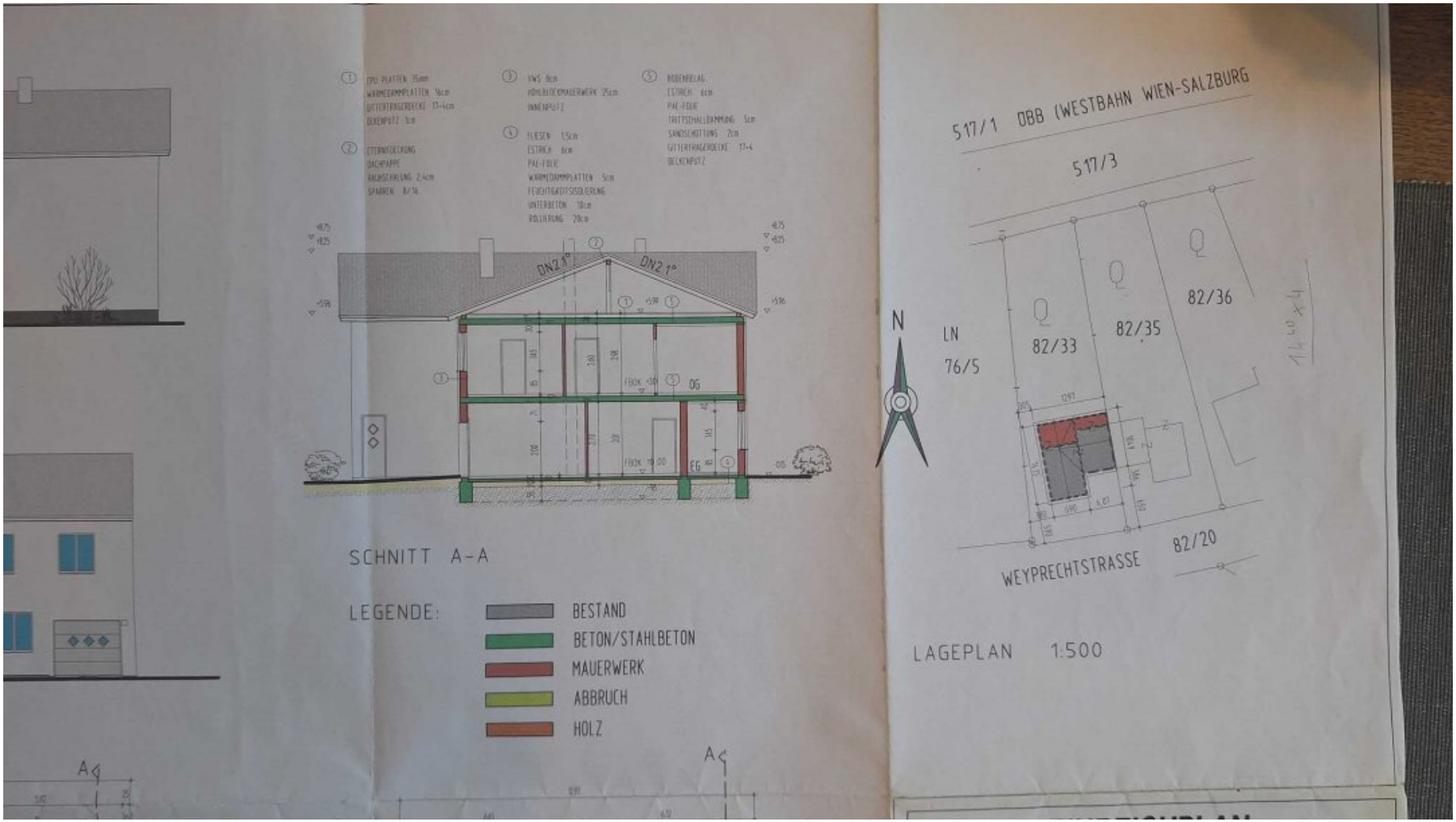

SÜDANSICHT
MAUERWERK
ABBRUCH
HOLZ
LAGEPLAN 1:500
ERDGESCHOSS
OBERGESCHOSS
EINREICHPLAN
UMBAU EINES Einfamilienwohnhauses
für Wolfgang Wagerer, Weyrprechtstr. 41
3100 St. Pölten
Auf Parz.Nr. 85/33 Gem. St. Pölten KG. Oberwagram
Bauwerber:
Wolfgang Wagerer
Weyrprechtstraße 41
3100 St. Pölten
Grundeigentuemer:
Der kommissionellen Verhandlung vom ... zu Grunde gelegen.
Wolfgang Wagerer
Weyrprechtstraße 41
3100 St. Pölten
Planverfasser:
Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid vom ... Zl. ...
Bauführer: Der Abteilungsvorstand:
(Dipl.Ing Haberleitner)
Behörde:
Grundriss, Schnitt A-A, Ansichten 1:100
Lageplan 1:1000
Mai 2001


BESTAND
BETON/STAHLBETON
MAUERWERK
ABBRUCH
HOLZ
A
A
DACHVORDERKANTE
GELÄNDER HÖHE = 100cm
TERRASSE
FLIESEN
27.51 m²
FBOK +2.61
SCHLAFEN
PARKETT FBOK
11.16 m² +2.83
ABSTR
6.00 m²
GANG
FLIESEN
13.78 m²
ABSTR
FLIESEN
12.24 m²
WC
FL
1.5m²
KÜCHE
BAD
FLIESEN
6.39 m²
ZIMMER
KÜCHE
FLIESEN
14.60 m²
GANG
FLIESEN
4.45 m²
KIND
PARKETT
13.02 m²
WOHNEN
PARKETT
23.33 m²
FBOK
+2.83
OBERGESCHOSS


SÜDANSICHT
WOHNKÜCHE
PARKETT
26.24 m²
SCHLAFEN
PARKETT
14.60 m²
KIND
PARKETT
17.17 m²
GANG
PARKETT
7.26 m²
GANG
FLIESEN
5.20 m²
GANG
FLIESEN
3.44 m²
WC
FLIESEN
1.72 m²
BAD
FLIESEN
10.97 m²
ABSTR
FLIESEN
3.70 m²
ABSTR
FLIESEN
9.24 m²
GARTENGERÄTE
FLIESEN
11.12 m²
GARAGE
FLIESEN
13.27 m²
WINDF
FLIESEN
5.56 m²
WINDF
FLIESEN
3.38 m²
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
ERDGESCHOSS
1 EINGANG WOHNUNG ERGESCHOSS
2 EINGANG WOHNUNG OBERGESCHOSS

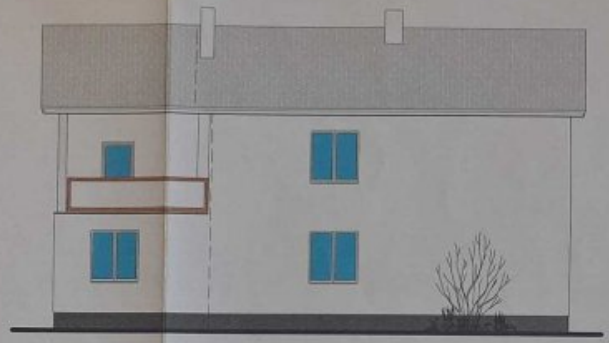

OSTANSICHT
A
A
NICHT UNTERKELLERT
NICHT UNTERKELLERT
NICHT UNTERKELLERT
KELLER
FLIESEN
14.32 m²
KELLER
FLIESEN
13.83 m²
KELLER
FLIESEN
24.15 m²
GASTHERME
FBOK
-2.30
FT-LICHTSCHACHT
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
ANSCHLUSS AN BEST. ORTSKANAL
PVC Φ200 2% GEF.
PVC Φ100 2% GEF.
PVC Φ100 2% GEF.
KELLERGESCHOSS


OSTANSICHT
SÜDANSICHT
NICHT UNTERKELLERT
KELLER
KELLER
KELLER
NICHT UNTERKELLERT
NICHT UNTERKELLERT
WOHNKÜCHE
GARTENGERÄTE
ABSTR
ABSTR
SCHLAFEN
GANG
BAD
GARAGE
GANG
WINDF
GANG
KIND
WIND
TERRASSE
KÜCHE
BAD
WOHNEN
1 EINGANG WOHNUNG ERDGESCHOSS
2 EINGANG WOHNUNG OBERGESCHOSS
KELLERGESCHOSS
ERDGESCHOSS
OBERGESCHOSS

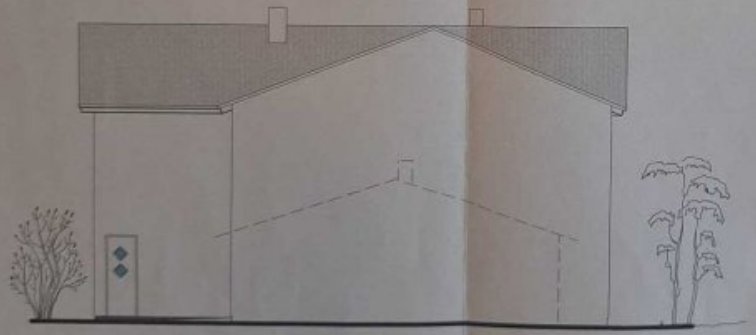

DN21°
DN21°
OG
EG
SCHNITT A-A
LEGENDE:
BESTAND
BETON/STAHLBETON
MAUERWERK
ABBRUCH
HOLZ
517/1 ÖBB (WESTBAHN WIEN-SALZBURG
517/3
N
LN
76/5
82/33
82/35
82/36
82/20
WEYPRECHTSTRASSE
LAGEPLAN 1:500



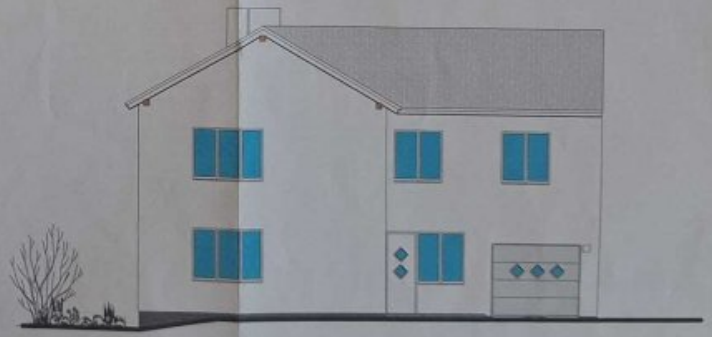
NORDANSICHT



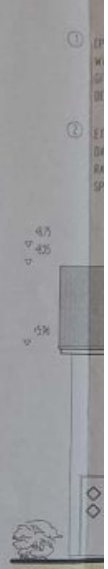
WESTANSICHT



OSTANSICHT

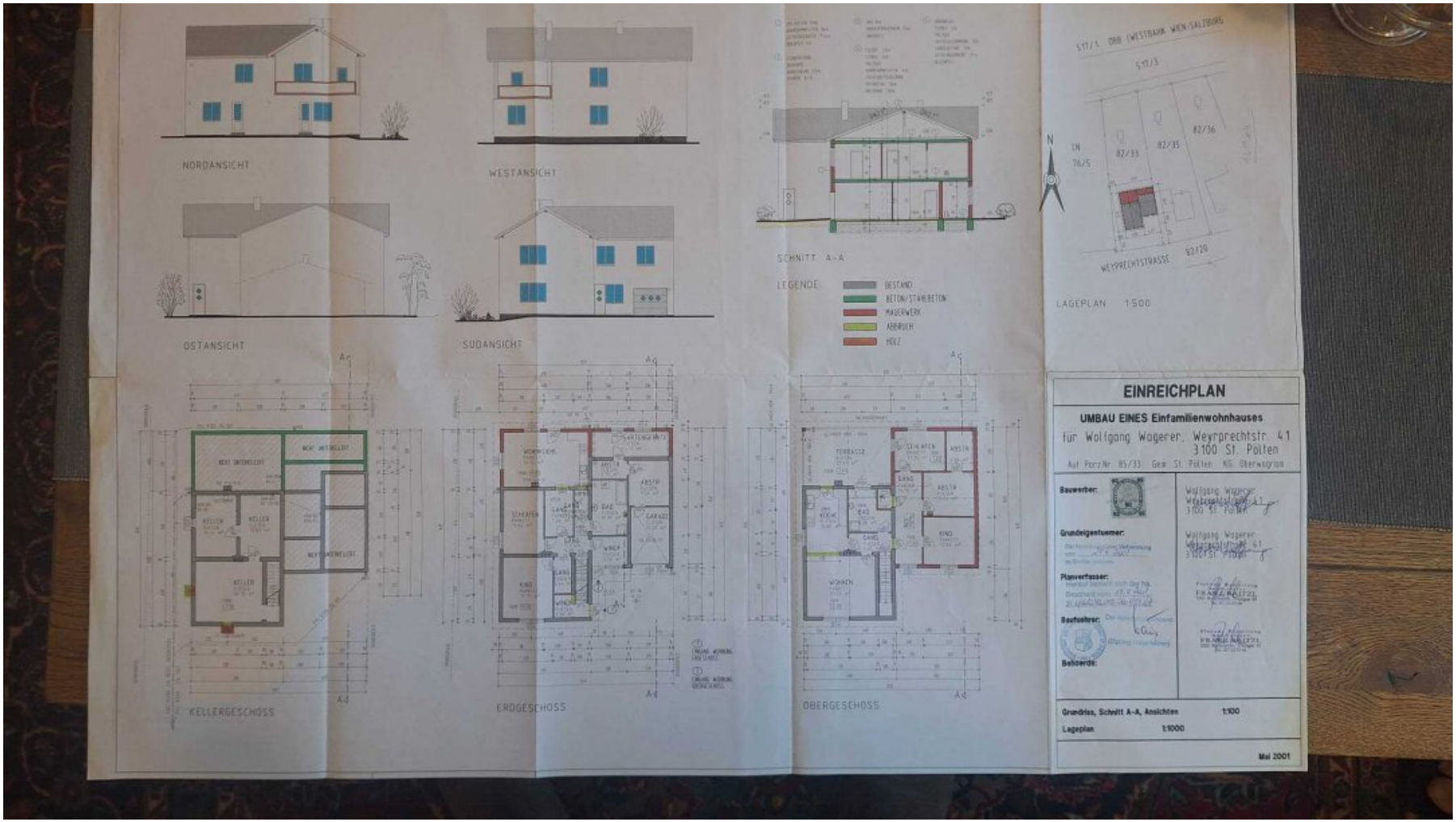


SÜDANSICHT



SCH

LEG


NORDANSICHT
WESTANSICHT
OSTANSICHT
SÜDANSICHT
SCHNITT A-A
LEGENDE
BESTAND
BETON/STAHLBETON
MAUERWERK
ABBRUCH
HOLZ
577/1 ÖBB (WESTBAHN WIEN-SALZBURG
577/3
82/33
82/35
82/36
82/20
WEYPRECHTSTRASSE
LAGEPLAN 1:500
KELLERGESCHOSS
ERDGESCHOSS
OBERGESCHOSS
EINREICHPLAN
UMBAU EINES Einfamilienwohnhauses
für Wolfgang Wagerer, Weyprechtstr. 41
3100 St. Pölten
Auf Parz.Nr. 85/33 Gem. St. Pölten KG. Oberwagram
Bauwerber:
Grundeigentümer:
Planverfasser:
Bauleiter:
Behörde:
Wolfgang Wagerer
Weyprechtstraße 41
3100 St. Pölten
Grundriss, Schnitt A-A, Ansichten 1:100
Lageplan 1:1000
Mai 2001

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das Raum für große Pläne schafft

Willkommen in diesem modernisierten Einfamilienhaus in 2514 Traiskirchen – einer Immobilie, die großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives Umfeld harmonisch miteinander verbindet. Auf rund 213,83 m² Fläche und mit insgesamt neun Zimmern bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder individuelle Wohnkonzepte mit mehreren Rückzugsbereichen.

Die modernisierte Ausstattung schafft eine angenehme Grundlage für den Alltag und lässt Sie die Räume ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten. Ob großzügiger Familienbereich, ruhiges Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder ein eigener Bereich für heranwachsende Kinder: Die neun Zimmer eröffnen zahlreiche Möglichkeiten, das Zuhause flexibel an die eigenen Lebenspläne anzupassen.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit attraktiven Freiräumen. Der Garten lädt dazu ein, sonnige Stunden im Grünen zu genießen, gemeinsam zu essen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Balkon und Terrasse erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten unterschiedliche Plätze, um frische Luft und erholsame Momente zu genießen. So entsteht ein Zuhause, das sowohl Raum für lebendiges Familienleben als auch für Ruhe und Entspannung bietet.

Mit drei Bädern und drei WCs ist das Haus auch für einen größeren Haushalt bestens aufgestellt. Die durchdachte Anzahl an Sanitärbereichen sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und erleichtert das Zusammenleben, wenn mehrere Personen gleichzeitig in den Tag starten. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden das praktische Angebot ab und bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt bei der Immobilie.

Die Lage in Traiskirchen verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten Versorgung im Alltag. Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten befinden sich in der Nähe und machen den Standort besonders interessant für Familien. Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Besorgungen bequem erledigt werden können. Auch die Verkehrsanbindung ist attraktiv: Bus und Bahnhof bieten Möglichkeiten, Ziele in der Umgebung und darüber hinaus zu erreichen.

Dieses Haus ist eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügige Wohnfläche, zahlreiche Zimmer und einen eigenen Garten suchen. Die Kombination aus modernisiertem Zustand, vielseitigen Außenbereichen, praktischer Ausstattung und guter Infrastruktur macht die Immobilie zu einem Zuhause mit vielen Möglichkeiten. Entdecken Sie das Potenzial dieses Einfamilienhauses in Traiskirchen und gestalten Sie hier Ihren ganz persönlichen Lebensmittelpunkt.

Mit freundlichen Grüßen

Akad. FDL.

Thomas Raminger

Geschäftsführer

VIVU Financial Consulting Group

eine Initiative der BAG Consulting GmbH

Währinger Straße 174/10-11

1180 Wien

T: +43 997 40 55

E: office@vivu.at

W: www.vivu.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <6.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap