Großzügiges Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten, Indoorpool, Sauna und weitläufigem Garten in Traiskirchen



Objektnummer: 1945/2925

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	265,00 m²
Zimmer:	11
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	749.900,00 €
Kaufpreis / m²:	2.829,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MA Nina Moser

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

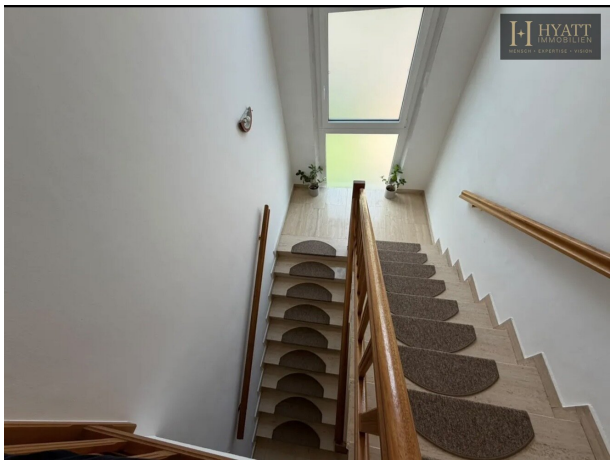
T +43 1 9561781
H +43 660 968 82 39













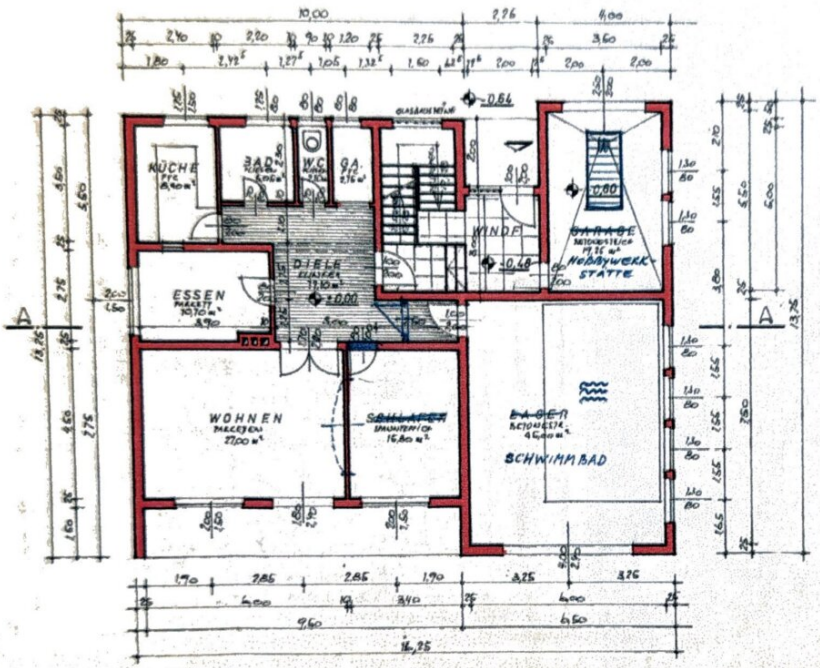




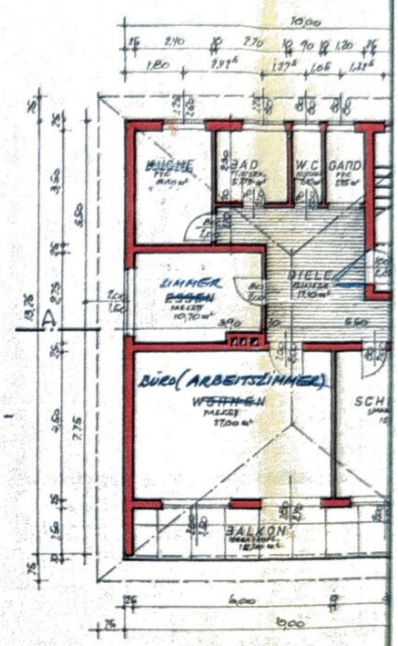


HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

ERDGESCHOSS

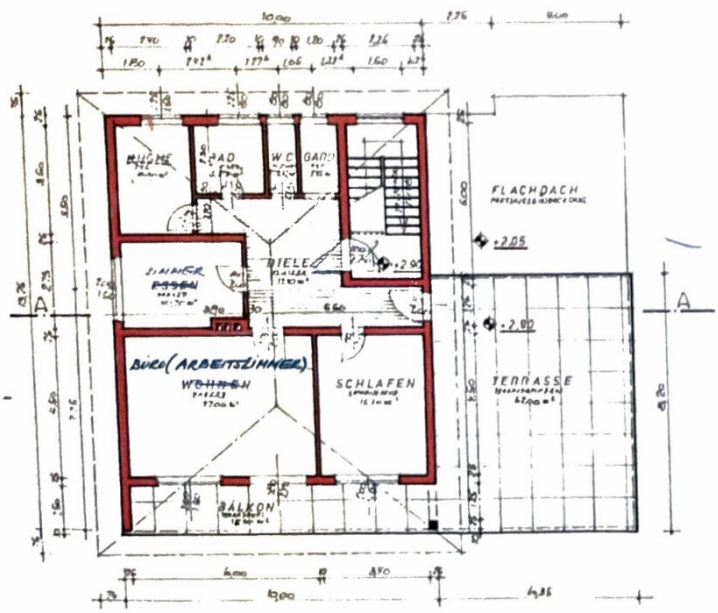


OBERGESCHOSS

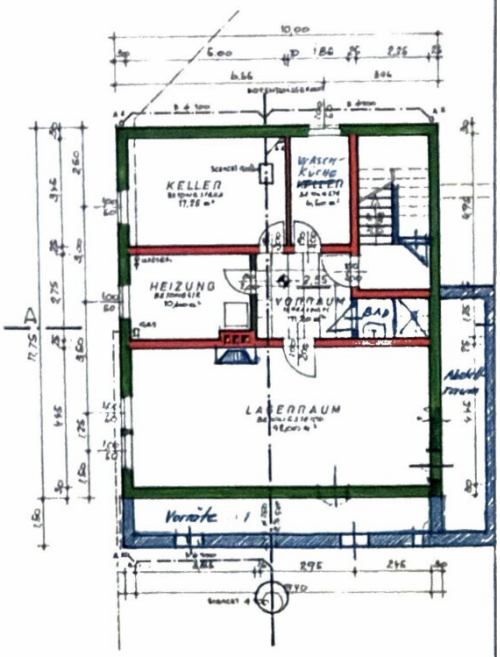


HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

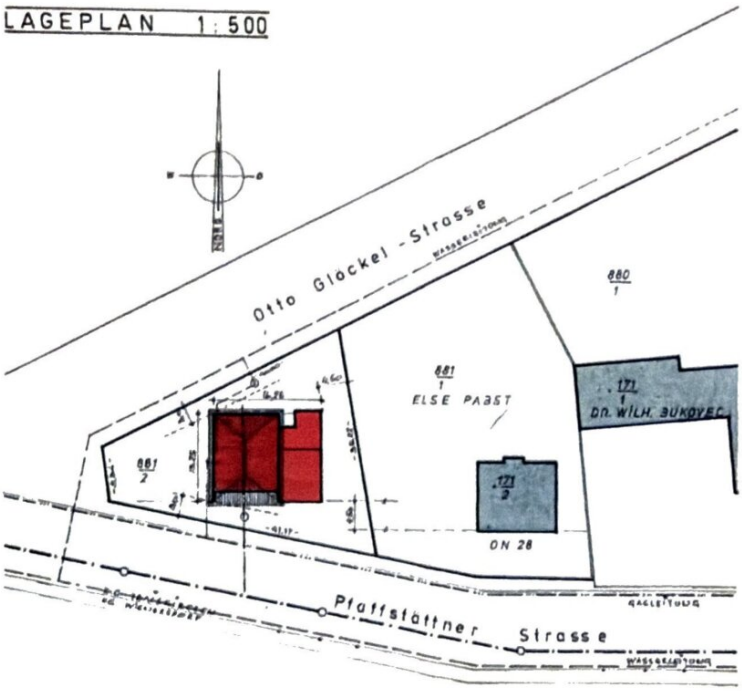
OBERGESCHOSS



KELLER



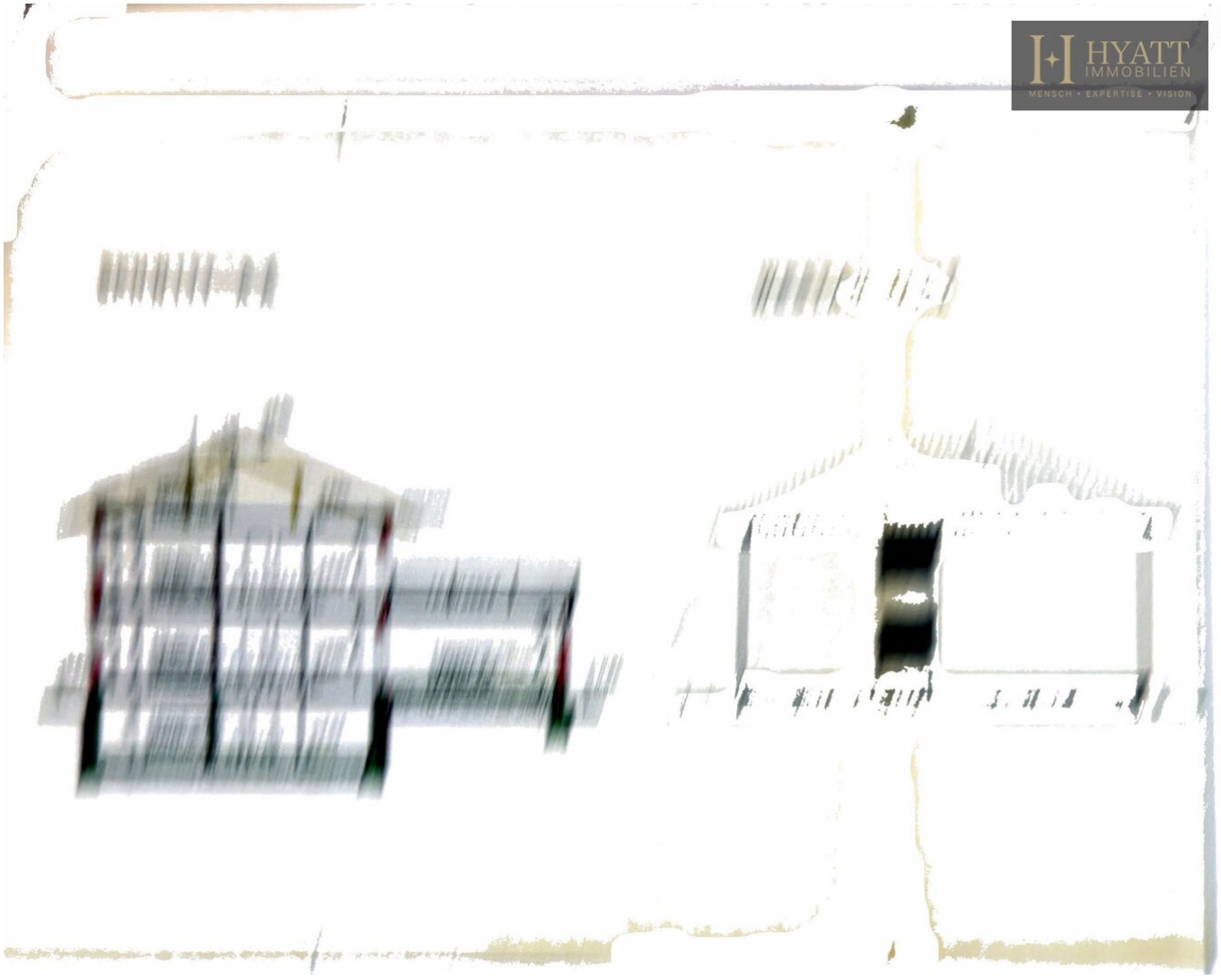
LAGEPLAN 1:500



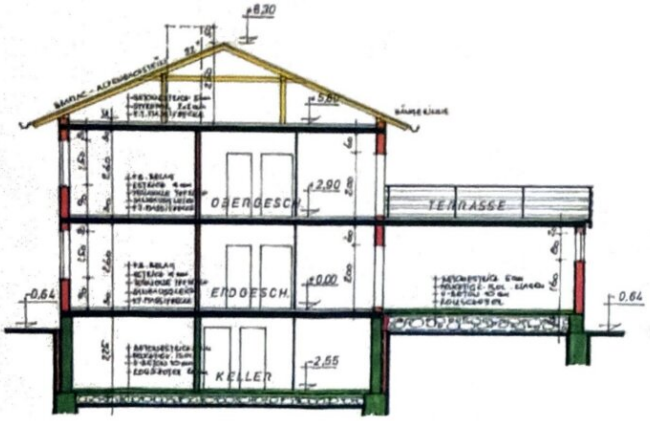
LEGENDE:

- STAMPFBETON
- STAHLBETON
- ZIEGELMAUERWERK
- HOLZ

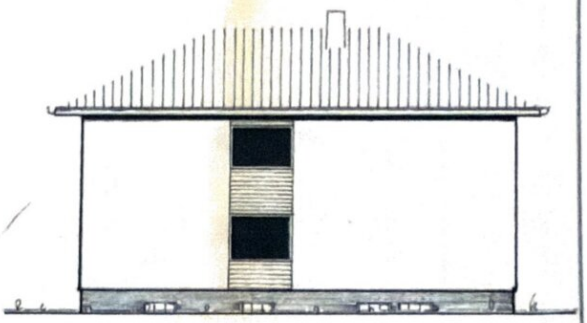
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	839 m²
VERBAUTE FLÄCHE	217 m²
UMBAUTER RAUM	1350 m³
WOHNNUTZFL. E.G.	88.4 m²
WOHNNUTZFL. O.G.	88.4 m²



SCHNITT AA



WESTANSICHT

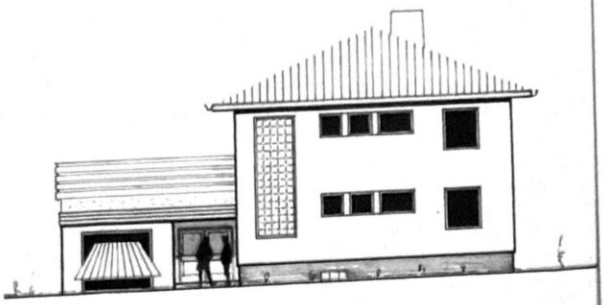


about:blank
HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

SÜDANSICHT

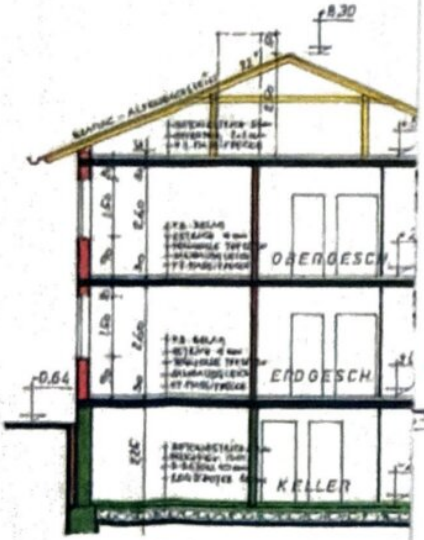


NORDANSICHT

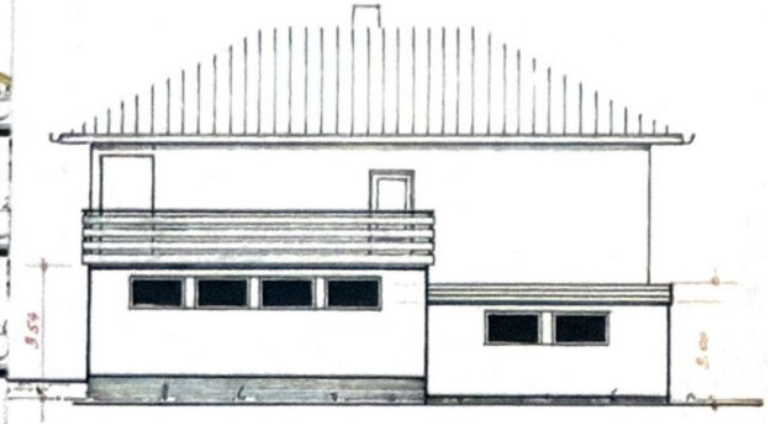


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

SCHNITT AA



OSTANSICHT



Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von 2514 Traiskirchen gelangt dieses großzügige und vielseitig nutzbare Mehrfamilienhaus zum Verkauf. Die Immobilie vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit zahlreichen besonderen Ausstattungsmerkmalen und bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen.

Auf einem ca. 835 m² großen Grundstück stehen rund 265 m² Wohnfläche zur Verfügung. Das Haus erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und ein vollständig ausgebautes Kellergeschoss. Besonders hervorzuheben sind die zwei getrennten Wohneinheiten, die eine flexible Nutzung ermöglichen – ideal für Familien, mehrere Generationen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die Highlights auf einen Blick

? ca. 265 m² Wohnfläche

? ca. 835 m² Grundstücksfläche

? Zwei eigenständige Wohneinheiten

? Indoorpool

? Sauna mit Dusche

? Großzügiger Garten

? 2 Balkone und 3 Terrassen

? Garage sowie 2 zusätzliche Stellplätze

? Vollständig unterkellert

? Partyraum

? Separater Technikraum

? Weinkeller

? Waschraum

Erdgeschoss – Wohnen auf einer Ebene

Die Wohneinheit im Erdgeschoss umfasst ca. 89 m² und überzeugt durch eine funktionale und angenehme Raumaufteilung.

Sie gliedert sich in:

? Vorraum

? Badezimmer mit Dusche

? Separates WC

? Esszimmer

? Küche

? Wohnzimmer

? Schlafzimmer

Das Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zum Balkon und schafft damit eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal dieser Immobilie ist der Indoorpool im Erdgeschoss. Dieser ermöglicht ganzjähriges Badevergnügen und sorgt für einen zusätzlichen Mehrwert im eigenen Zuhause.

Obergeschoss – Zweite eigenständige Wohneinheit

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere abgeschlossene Wohneinheit mit ebenfalls ca. 89 m² Wohnfläche.

Die Raumaufteilung umfasst:

? Vorraum

? Badezimmer mit WC und Regendusche

? Küche

? Kinderzimmer

? Wohnzimmer

? Schlafzimmer

Durch die räumliche Trennung der beiden Wohneinheiten bietet sich hier eine ideale Möglichkeit, mehrere Generationen oder zwei Familien unter einem Dach zu vereinen, ohne dabei auf Privatsphäre und einen eigenen Wohnbereich verzichten zu müssen.

Kellergeschoss – Zusätzlicher Raum für Freizeit und Erholung

Das vollständig unterkellerte Gebäude verfügt über weitere vielseitig nutzbare Räumlichkeiten, die das Platzangebot der Immobilie sinnvoll ergänzen.

Hier befinden sich:

? Großzügiger Partyraum

? Sauna

? Dusche

? Technikraum

? Weinkeller

? Waschraum

Der Partyraum bietet ausreichend Platz für gesellige Zusammenkünfte und private Feierlichkeiten. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine hauseigene Sauna mit Dusche, die einen privaten Rückzugsort für entspannte Stunden schafft.

Auch praktische Nebenräume wie der Technikraum, der Weinkeller und der Waschraum sind im Kellergeschoss untergebracht.

Garten und Außenbereich

Das ca. 835 m² große Grundstück bietet einen großzügigen Garten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als Spielbereich für Kinder, zum Entspannen, für Gartenliebhaber oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden – hier steht ausreichend Freiraum zur Verfügung.

Mit insgesamt zwei Balkonen und drei Terrassen bietet die Immobilie zudem mehrere Möglichkeiten, den Außenbereich zu genießen und unterschiedliche Aufenthaltsbereiche zu schaffen.

Für zusätzlichen Komfort sorgen eine Garage sowie zwei weitere Stellplätze direkt vor dem Haus.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Die Kombination aus zwei eigenständigen Wohneinheiten, großzügigen Wohnflächen und umfangreichen Zusatzräumen eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders eignet sich die Immobilie für:

? Zwei Familien, die gemeinsam und dennoch getrennt wohnen möchten

? Mehrgenerationenwohnen

? Großfamilien mit entsprechendem Platzbedarf

? Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

? Familien, die zusätzliche Flächen für Gäste, Hobbys und Freizeit schätzen

Dieses Mehrfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und besondere Ausstattungsmerkmale wie einen Indoorpool und eine Sauna. Gemeinsam mit dem weitläufigen Garten und den zahlreichen Außenflächen entsteht eine Immobilie mit viel Potenzial für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap