NÄHE BADEN! 4-Zimmer-Doppelhaushälfte mit Garten, Wintergarten und Garage!



Wohnbereich 1

Objektnummer: 2699/1944

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Traiskirchen
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	108,03 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	48,34 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	84,73 €
Heizkosten:	55,67 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karl Peterseil

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

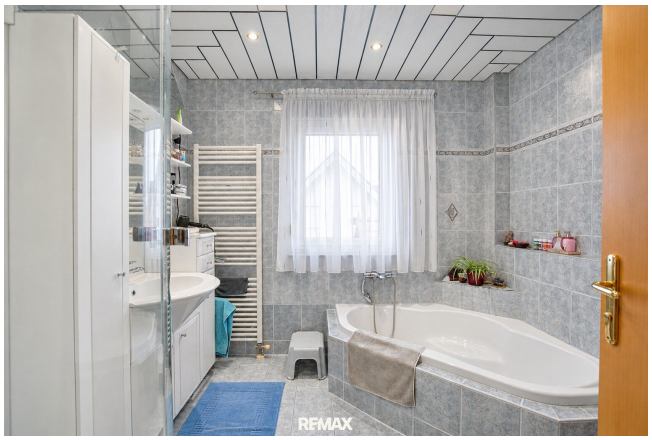

RE/MAX


fitter
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








Meisterbrief






ADIO
2026
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

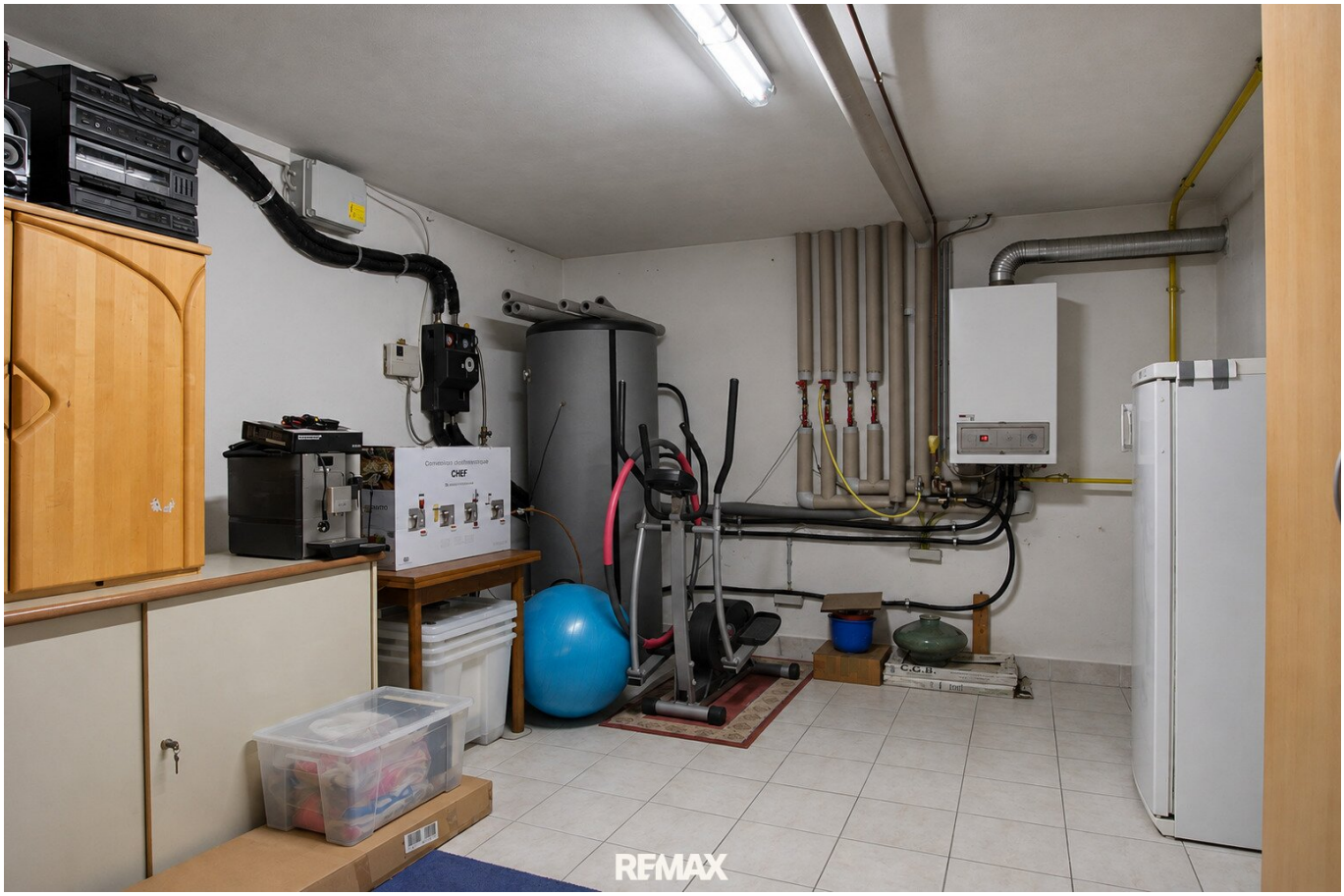

RE/MAX


RE/MAX

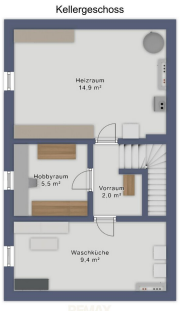

RE/MAX


76 PODS
RE/MAX


RE/MAX


CHEF
C.C.B.
RE/MAX


ELIN
RE/MAX


Kellergeschoss
Heizraum
14.9 m²
Hobbyraum
5.5 m²
Vorraum
2.0 m²
Waschküche
9.4 m²
RE/MAX

Erdgeschoss

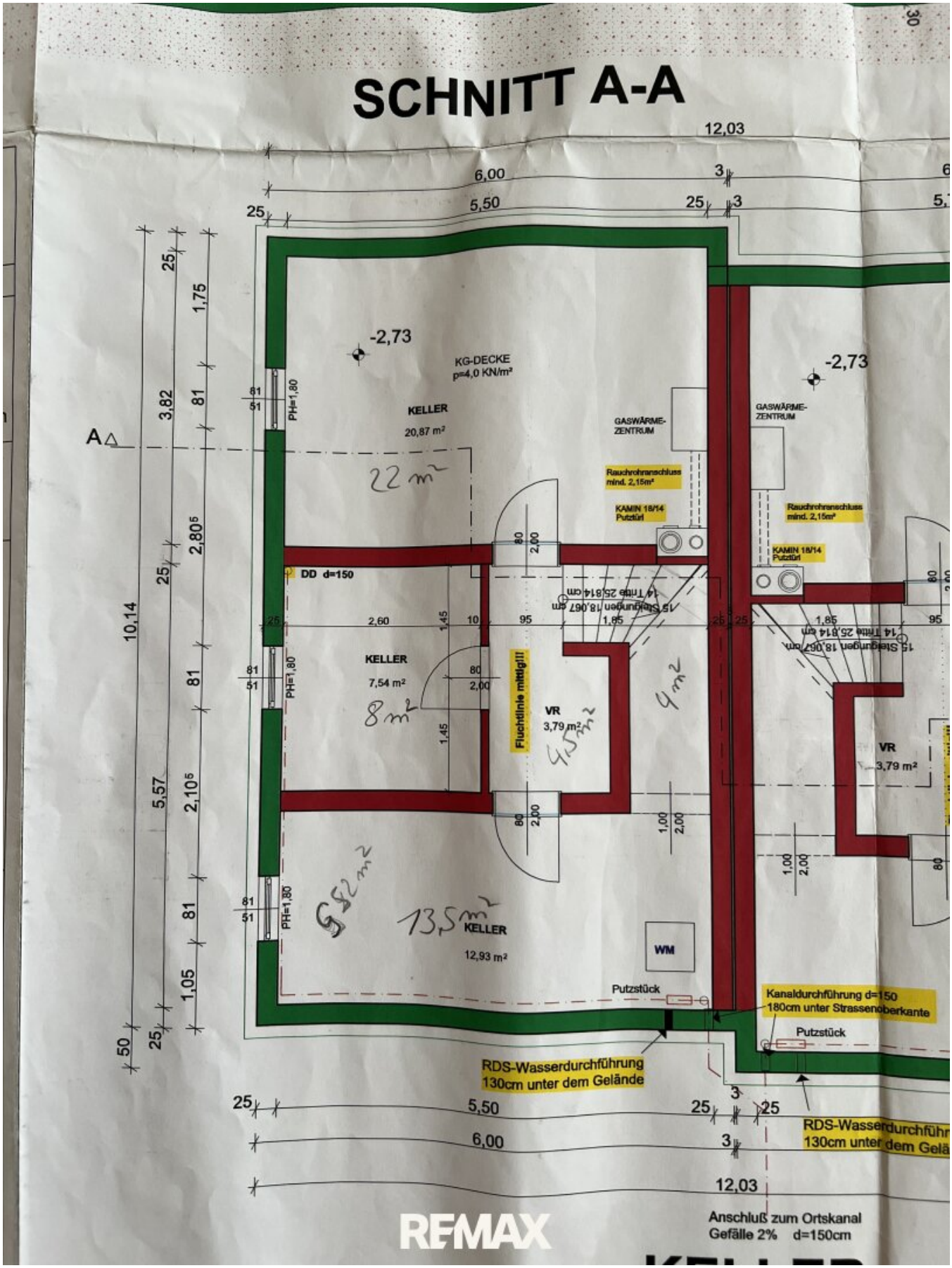


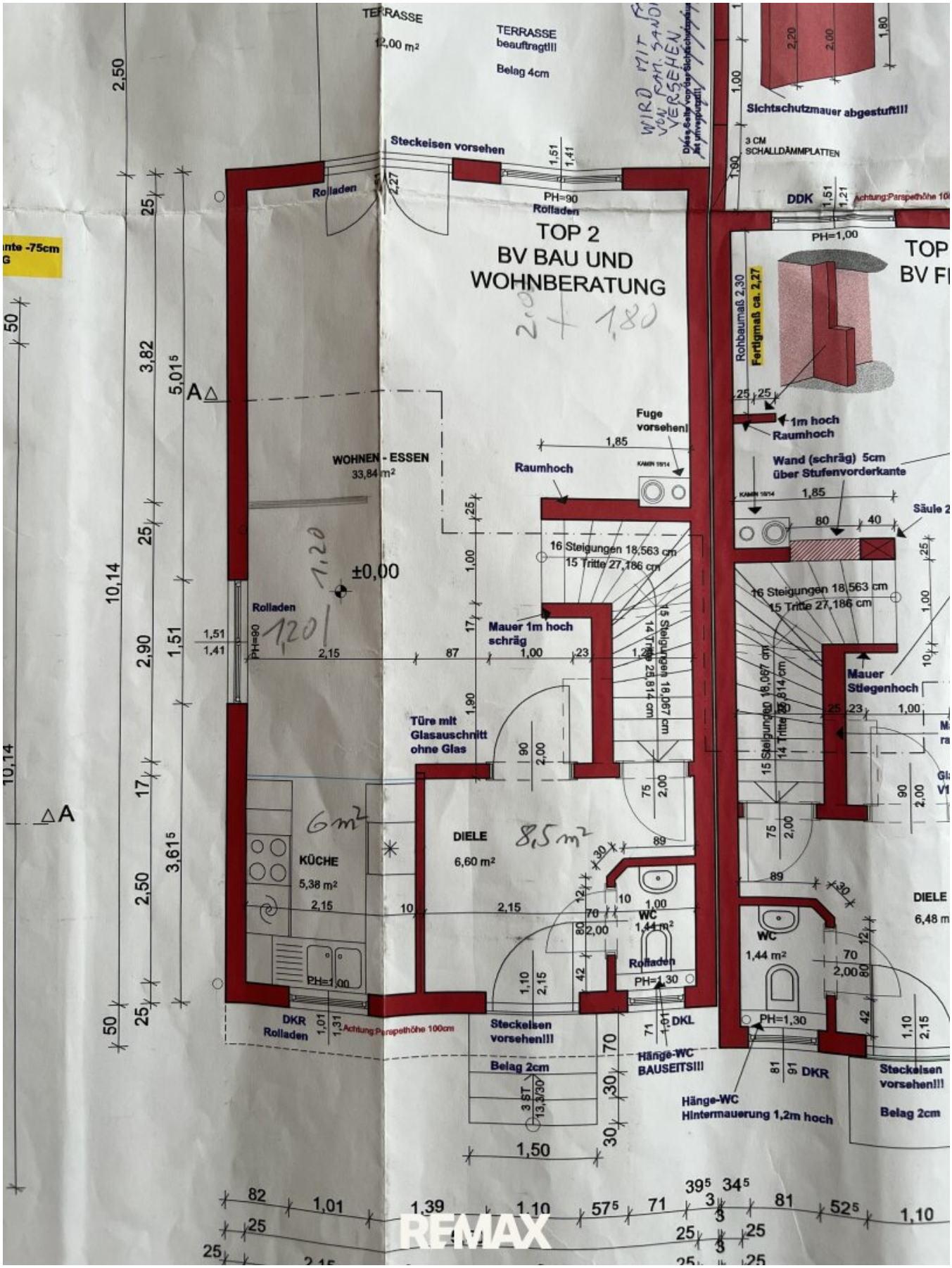
Exposéplan, nicht maßstäblich

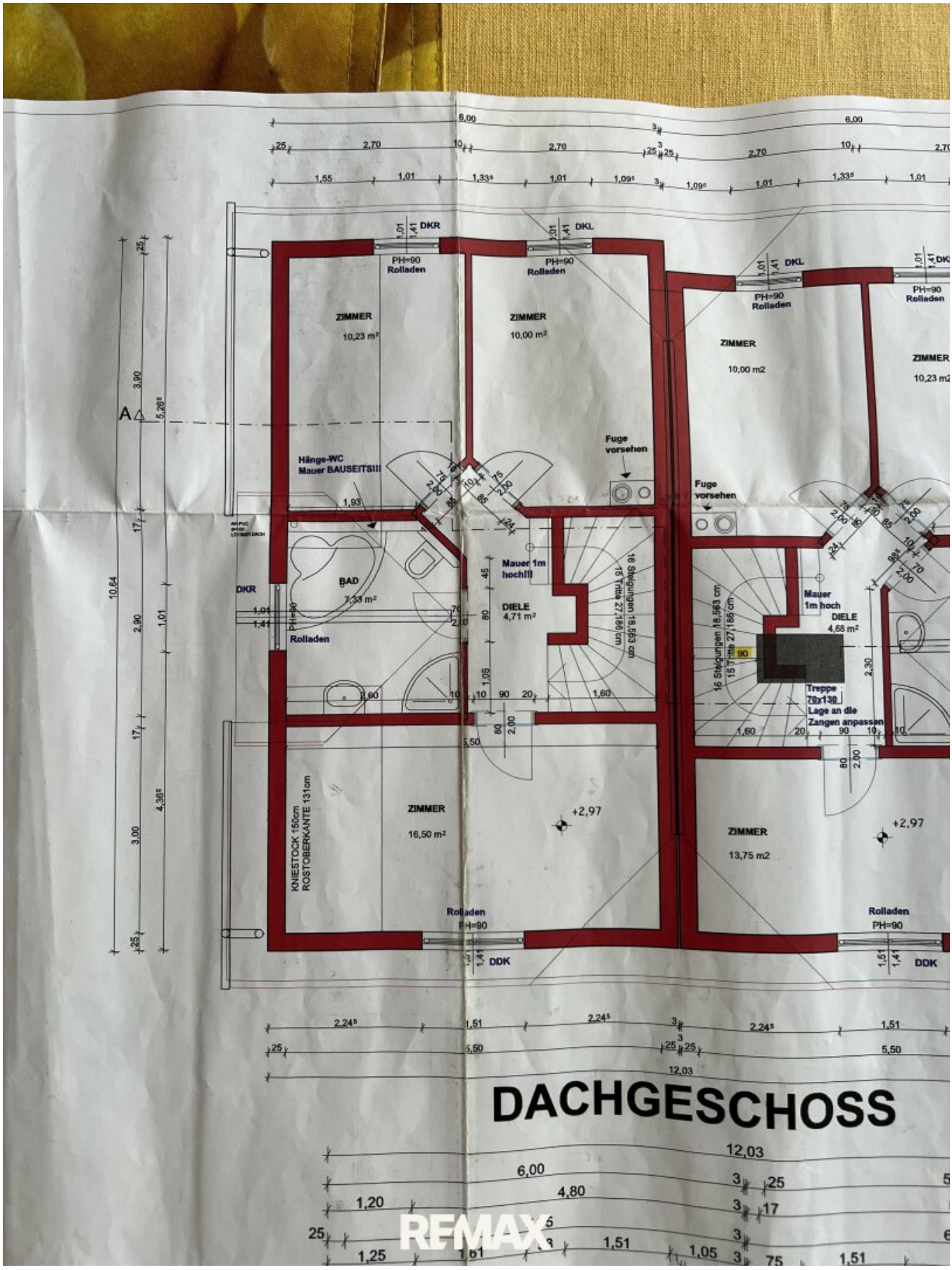
Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich


SCHNITT A-A
12,03
6,00
5,50
-2,73
KG-DECKE
p=4,0 KN/m²
KELLER
20,87 m²
22 m²
GASWÄRME-
ZENTRUM
Rauchrohranschluss
mind. 2,15m²
KAMIN 18/14
Putztürl
DD d=150
KELLER
7,54 m²
8 m²
Fluchtlinie mittig!!!
VR
3,79 m²
4,5 m²
4 m²
KELLER
12,93 m²
13,5 m²
WM
Putzstück
Kanaldurchführung d=150
180cm unter Strassenoberkante
RDS-Wasserdurchführung
130cm unter dem Gelände
Anschluß zum Ortskanal
Gefälle 2% d=150cm
A
PH=1,80
10,14
5,57
3,82
2,80⁵
2,10⁵
1,75
1,05
REMAX


TERRASSE
12,00 m²
TERRASSE beauftragt!!!
Belag 4cm
Steckeisen vorsehen
Rolladen
PH=90
Rolladen
TOP 2
BV BAU UND WOHNBERATUNG
WOHNEN - ESSEN
33,84 m²
±0,00
Rolladen
Fuge vorsehen!
Raumhoch
16 Steigungen 18,563 cm
15 Tritte 27,186 cm
Mauer 1m hoch schräg
Türe mit Glasauschnitt ohne Glas
KÜCHE
5,38 m²
DIELE
6,60 m²
WC
1,44 m²
Rolladen
PH=1,30
DKR
Rolladen
Achtung:Parapethöhe 100cm
Steckeisen vorsehen!!!
Belag 2cm
DKL
Hänge-WC BAUSEITS!!!
Hänge-WC Hintermauerung 1,2m hoch
DKR
Steckeisen vorsehen!!!
Belag 2cm
Sichtschutzmauer abgestuft!!!
3 CM SCHALLDÄMMPLATTEN
DDK
PH=1,00
Rohbaumaß 2,30
Fertigmaß ca. 2,27
1m hoch
Raumhoch
Wand (schräg) 5cm über Stufenvorderkante
Säule 2
16 Steigungen 18,563 cm
15 Tritte 27,186 cm
Mauer Stiegenhoch
DIELE
6,48 m
WIRD MIT FAM. SANDER VERSEHEN
Diese Seite von der Sichtschutzmauer ist unverputzt!!!
2,0 + 1,80
1,20
1,20
6m²
8,5m²
REMAX


ZIMMER
10,23 m²
ZIMMER
10,00 m²
ZIMMER
10,00 m2
ZIMMER
10,23 m2
DKR
DKL
PH=90
Rolladen
Fuge vorsehen
Hänge-WC
Mauer BAUSEITS!!!
BAD
7,33 m²
DIELE
4,71 m²
Mauer 1m hoch!!!
16 Steigungen 18,563 cm
16 Tritte 27,186 cm
Mauer
1m hoch
DIELE
4,68 m²
Treppe
70x130
Lage an die
Zangen anpassen
KNIESTOCK 150cm
ROSTOBERKANTE 131cm
ZIMMER
16,50 m²
ZIMMER
13,75 m2
+2,97
DDK
DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Sehr gerne präsentieren wir Ihnen diese gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten, beheiztem Wintergarten und Garage in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend in Oeynhausen!

HIER GEHTS ZUM 360° RUNDGANG

FAST FACTS

- Wohnfläche ca. 96 m²
- 4 Zimmer
- Grundstücksfläche ca. 400 m²
- Beheizter Wintergarten mit ca. 12 m²
- Keller ca. 48 m²
- Garage für einen PKW
- Kachelofen, Photovoltaik- und Solaranlage
- Ruhige Wohnlage mit perfekter Anbindung an Wien und Baden

KURZBESCHREIBUNG

Die Anton-Kubernat-Straße befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet in

Oeynhausen, einem beschaulichen Ortsteil der Stadtgemeinde Traiskirchen. Geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, bietet die Lage ein entspanntes, privates Wohngefühl fernab von Durchzugsverkehr, jedoch bestens angebunden.

Hier wohnen Sie am Rande der Thermenregion, nur wenige Minuten von der Kurstadt Baden entfernt, mit Weingärten, Heurigen und zahlreichen Rad- und Spazierwegen in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig erreichen Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit.

LAGE UND UMGEBUNG

Oeynhausen zählt mit rund 1.200 Einwohnern zu den ruhigsten Ortsteilen von Traiskirchen und verbindet auf angenehme Weise ländliche Gelassenheit mit der Nähe zu Wien. Die Stadtgemeinde Traiskirchen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit mehreren Kindergärten, Volksschulen und einer Sportmittelschule, Nahversorgern sowie ärztlicher Versorgung. Ideal für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Die Region überzeugt mit einem vielfältigen Freizeitangebot: Die Weingärten an den Hängen des Anningers laden zu Wanderungen und Radtouren ein, zahlreiche Heurigenlokale sorgen für gemütliche Abende. Die nahe Kurstadt Baden lockt mit Thermalbad, Kurpark, Casino, Kulturangebot und abwechslungsreicher Gastronomie. Sportbegeisterte finden in Traiskirchen zahlreiche Vereine, von Fußball über Tennis bis hin zum Basketball.

Oeynhausen bietet außerdem eine hervorragende Verkehrsanbindung!

Über die B 17 erreichen Sie in wenigen Minuten die Südautobahn (A2), das Wiener Stadtzentrum ist mit dem Auto in rund 30 Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle ist in einer Minute zu Fuß erreichbar, und über den nahen Bahnhof Baden erreichen Sie Wien Meidling mit dem Schnellzug in rund 12 Minuten. Alternativ bieten die Badner Bahn sowie die Regionalzüge ab Traiskirchen direkte Verbindungen in die Bundeshauptstadt – ideal für Pendler.

DAS HAUS

Diese im Jahr 2000 in Massivbauweise errichtete Doppelhaushälfte erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und einen vollunterkellerten Bereich und überzeugt durch eine durchdachte, zentral begehbare Raumaufteilung.

ERDGESCHOSS

Über wenige Stufen betreten Sie das Haus und gelangen in die großzügige Diele mit ca. 7 m², von der aus auch die Treppe in den Keller erschlossen wird. Direkt neben dem Eingang befindet sich ein separates Gäste-WC mit Handwaschbecken.

Durch eine Tür mit Glasausschnitt öffnet sich der ca. 34 m² große Wohn- und Essbereich als Herzstück des Hauses. Gleich links davon befindet sich die helle Einbauküche mit Fenster. Kompakt und durchdacht eingerichtet, ist sie der ideale Ort, um herrliche Gerichte für Ihre Liebsten zu zaubern. Im Wohnbereich bietet sich ausreichend Platz für einen großen Esstisch sowie eine komfortable Wohnlandschaft, und der Kamin sorgt in den kälteren Monaten für eine besonders behagliche Atmosphäre. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Stimmung.

Über die Terrassentür gelangen Sie direkt vom Wohnzimmer in den ca. 12 m² großen Wintergarten, der auf der ehemaligen Terrasse errichtet wurde. Dank elektrischer Fußbodenheizung ist er das ganze Jahr über nutzbar, ob als lichtdurchfluteter Frühstücksplatz, Leseecke oder zum Entspannen mit Blick ins Grüne. In den wärmeren Monaten öffnet sich das Leben in den angrenzenden Garten, der ideale Bedingungen für Familienzeit, Gartenarbeit oder gesellige Runden im Freien bietet.

OBERGESCHOSS

Über die Treppe im Wohnbereich gelangen Sie ins Obergeschoss, wo eine zentrale Diele alle Räume erschließt. Hier befinden sich drei Zimmer, die sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen lassen: Das größte Zimmer mit insgesamt ca. 16,5 m² beinhaltet einen ca. 4 m² großen Schrankraum, und eignet sich ideal als Elternschlafzimmer. Die beiden weiteren Zimmer mit je ca. 10 m² auf der Gartenseite bieten sich als Kinderzimmer, Büro bzw. Homeoffice oder Gästezimmer an. Durch den Kniestock von 1,50 m und die Dachschrägen erhalten die Räume einen gemütlichen, wohnlichen Charakter.

Das Badezimmer mit Fenster ist mit Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet und bietet mit ca. 7 m² ausreichend Platz für die ganze Familie.

KELLER

Über die Treppe im Eingangsbereich erreichen Sie das Kellergeschoss mit insgesamt ca. 48 m². Es gliedert sich in drei Kellerräume, einen Vorraum sowie den Technikbereich mit Gas-Wärmezentrum. Ein Raum ist bereits als Waschküche mit Waschmaschinenanschluss eingerichtet, die übrigen Räume bieten reichlich Stauraum für Vorräte, Werkzeug oder

Sportgeräte und eignen sich auch als Hobby- oder Fitnessraum. Alle Kellerräume verfügen über Fenster.

WEITERES

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Heizkörper, ergänzt durch eine Solaranlage. Eine Photovoltaikanlage senkt zusätzlich die laufenden Energiekosten.

Die Fenster sind mehrfach verglast, ein außenliegender Sonnenschutz sorgt im Sommer für angenehme Raumtemperaturen.

Eine Alarmanlage sowie Satelliten-TV-Anschluss runden das Angebot ab.

Einen besonderen Mehrwert bietet Ihnen die Garage für Ihren PKW in der sich auch eine Werkstatt befindet, und ein Geräteschuppen für Ihre Gartenwerkzeuge.

Das Haus wird teilmöbliert übergeben.

Sie möchten das Haus live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits, Ihnen die Immobilie präsentieren zu dürfen.

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.

Weiters weisen wir auf Folgendes hin:

Kaufpreis: € 499.000,–

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragung: 1,1 %

Betriebskosten monatlich: € 84,73

Heizkosten (verbrauchsabhängig) monatlich: € 55,67

Strom (verbrauchsabhängig) monatlich: € 85,20

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.000m
Schule <2.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.000m
Post <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <3.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap