



2514 Traiskirchen | Haus | Objektnummer: 1715

## Kleines Haus mit Potential



Ihr Ansprechpartner

**DI(FH) Dipl.-Wirt.-Ing. Michael Posch**  
**Immobilientreuhänder**  
**Hausverwalter - Makler**

Geschäftsführung

+43 699 17 03 28 19

[mp@treuhandreal.com](mailto:mp@treuhandreal.com)

[www.treuhandreal.com](http://www.treuhandreal.com)



## Kleines Haus mit Potential



### Lage

Das Haus in einer sehr ruhigen Gegend am Rande Traiskirchens !

### Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Stadt Traiskirchen in Niederösterreich!

Diese Immobilie bietet eine Fläche von ca. 90m<sup>2</sup> und drei geräumigen Zimmern, somit Platz für Sie und Ihre Familie.

Die Gas-Zentralheizung sorgt auch an kalten Wintertagen für wohlige Wärme und eine Klimaanlage ist vorhanden, um an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen zu sorgen. Ein großer Kachelofen wärmen auf Wunsch die Küche und das angrenzende Wohnzimmer. Die Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet genügend Stauraum für all Ihre Küchenutensilien.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Badewanne.

Ein weiterer Pluspunkt dieses Hauses ist der uneinsehbare Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie Ihre Lieblingsblumen pflanzen, ein Gemüsebeet anlegen oder einfach nur die Sonne genießen. Ca. 55 m<sup>2</sup> Nebengebäude, ca. 46 m<sup>2</sup> Keller und einem ca. 45m<sup>2</sup> Dachboden sowie einer Garage bieten zusätzlichen Platz und Möglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, so dass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte wie Wien gelangen. Verschiedene öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, Bahnhof und Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der Umgebung befinden sich Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, so dass Sie alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs bequem erreichen können.

Lassen Sie sich von dieser Immobilie in Traiskirchen begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen und idyllischen Umgebung.



# TREUHANDREAL

Besichtigungen vereinbaren Sie unter [mp@treuhandreal.com](mailto:mp@treuhandreal.com) mit Herrn DI. Michael Posch





## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 421 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 90 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
Verbaubare Fläche:	ca. 150 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Küche, Bad
Rohdachbodenfläche:	ca. 45 m <sup>2</sup>	Heizung:	Zentralheizung
Kellerfläche:	ca. 46 m <sup>2</sup>		
Zimmer:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Baujahr:	1950
Gärten:	1	Letzte Sanierung:	1984
Keller:	1		
Garagen:	1	Energieausweis	
		HWB:	251 kWh/m <sup>2</sup> a

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	Ausblick:	Grünblick
Dachform:	Satteldach	WCs:	Getrennte Toiletten
Befeuern:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Einbauküche

## Preisinformationen

Kaufpreis:	349.800,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	129,81 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Monatliche Gesamtbelastung:	129,81 €		

## Weitere Fotos



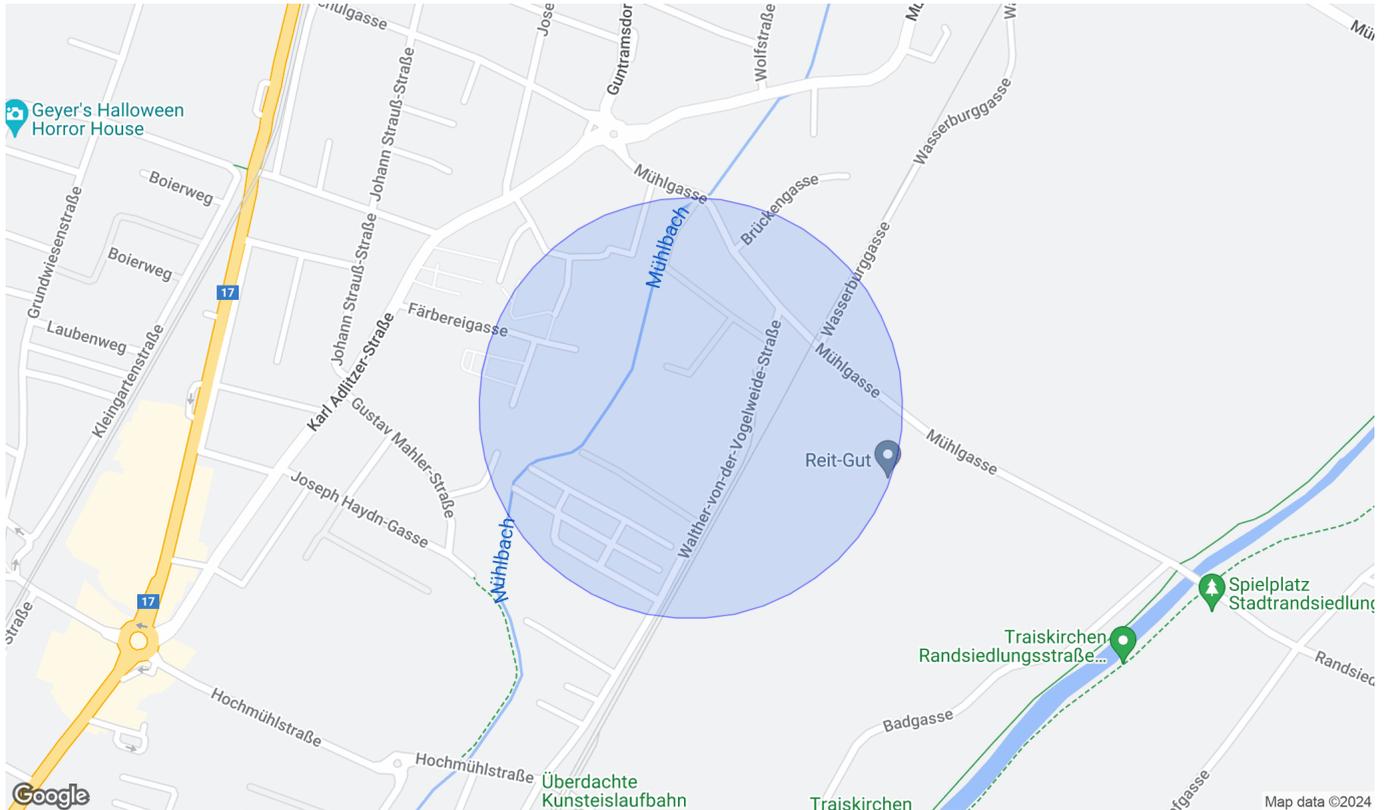


# TREUHANDREAL



## Lage

2514 Traiskirchen



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	4.500 m
Krankenhaus	4.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m
Straßenbahn	1.000 m
Flughafen	7.500 m

### Kinder & Schulen

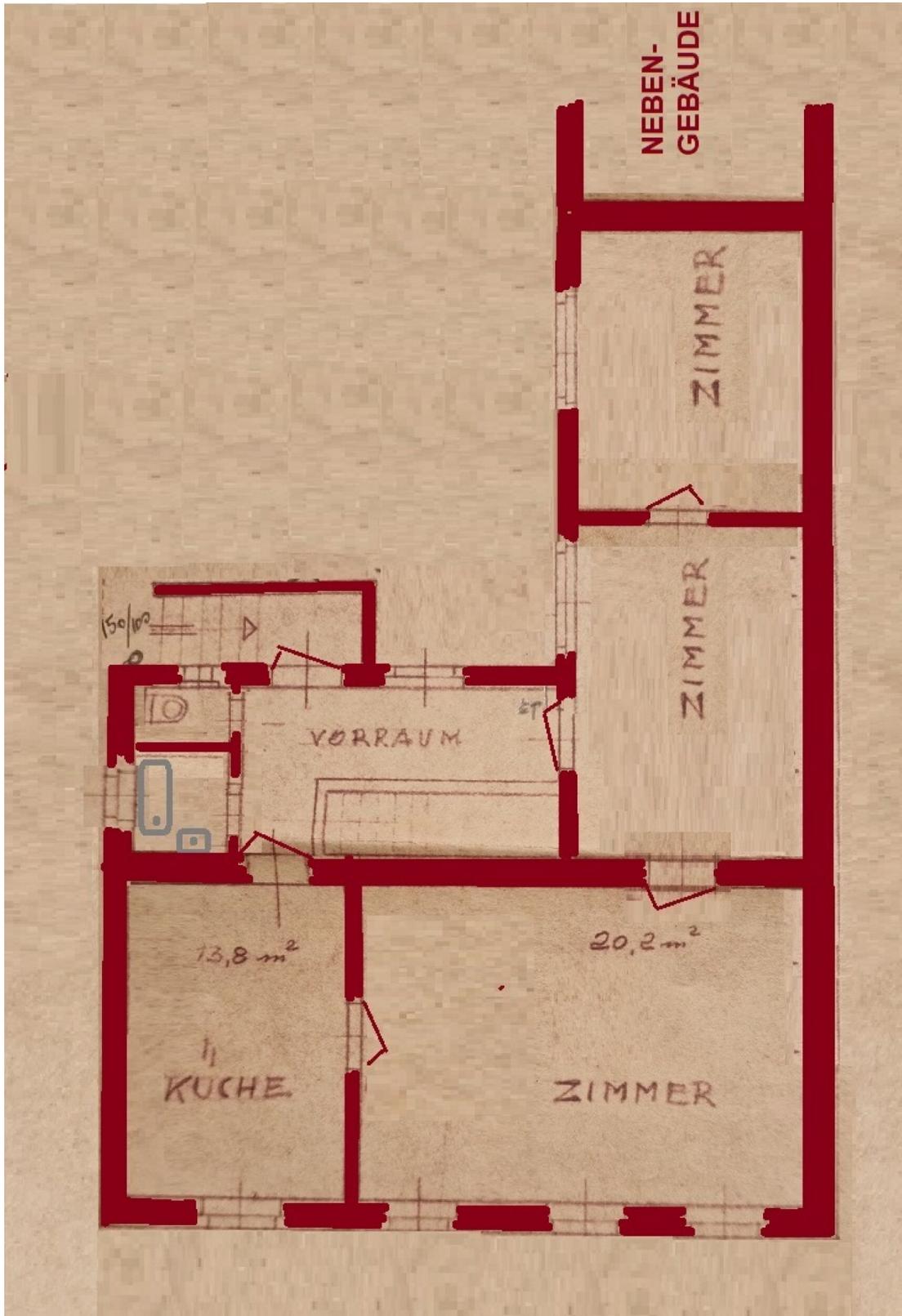
Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Höhere Schule	6.000 m

### Sonstige

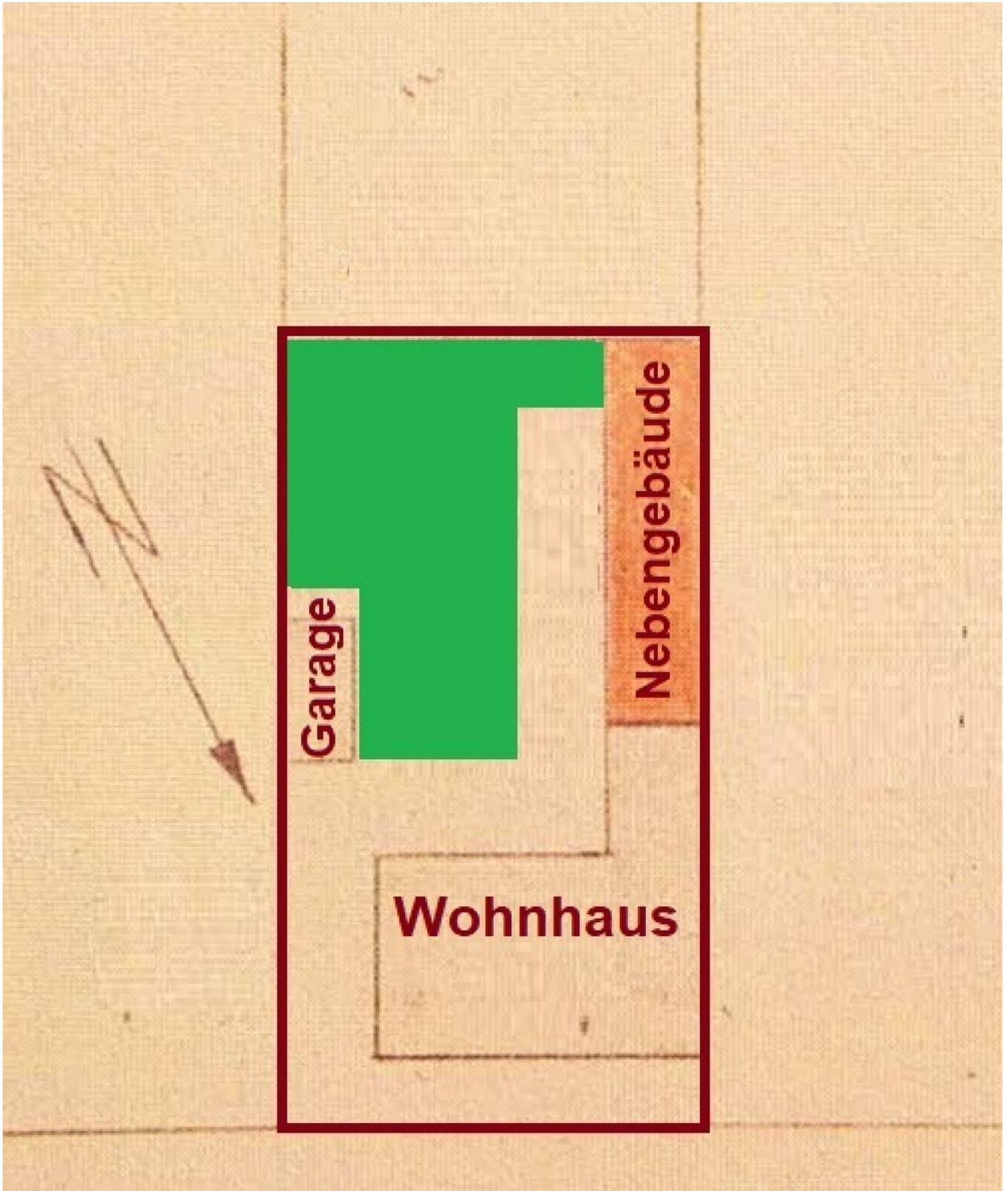
Bank	1.000 m
Geldautomat	1.500 m
Polizei	2.000 m
Post	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Plan



## Plan



## Plan

