

**Entzückendes Einfamilienhaus mit großem Garten und  
Swimming Pool - Einziehen und Wohlfühlen**



**Objektnummer: 960/70864**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	224,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 174,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,08
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Fröschl**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling









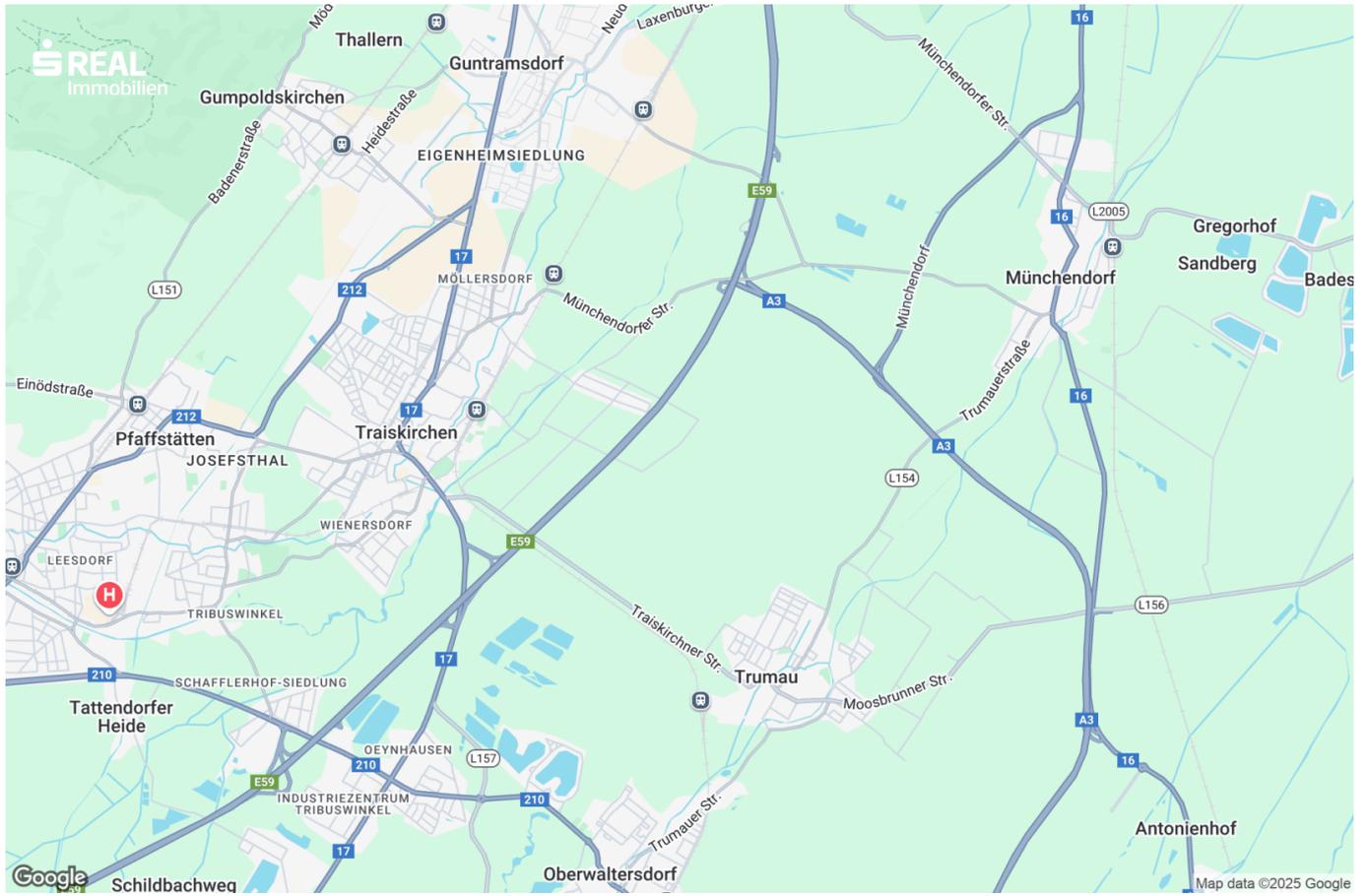


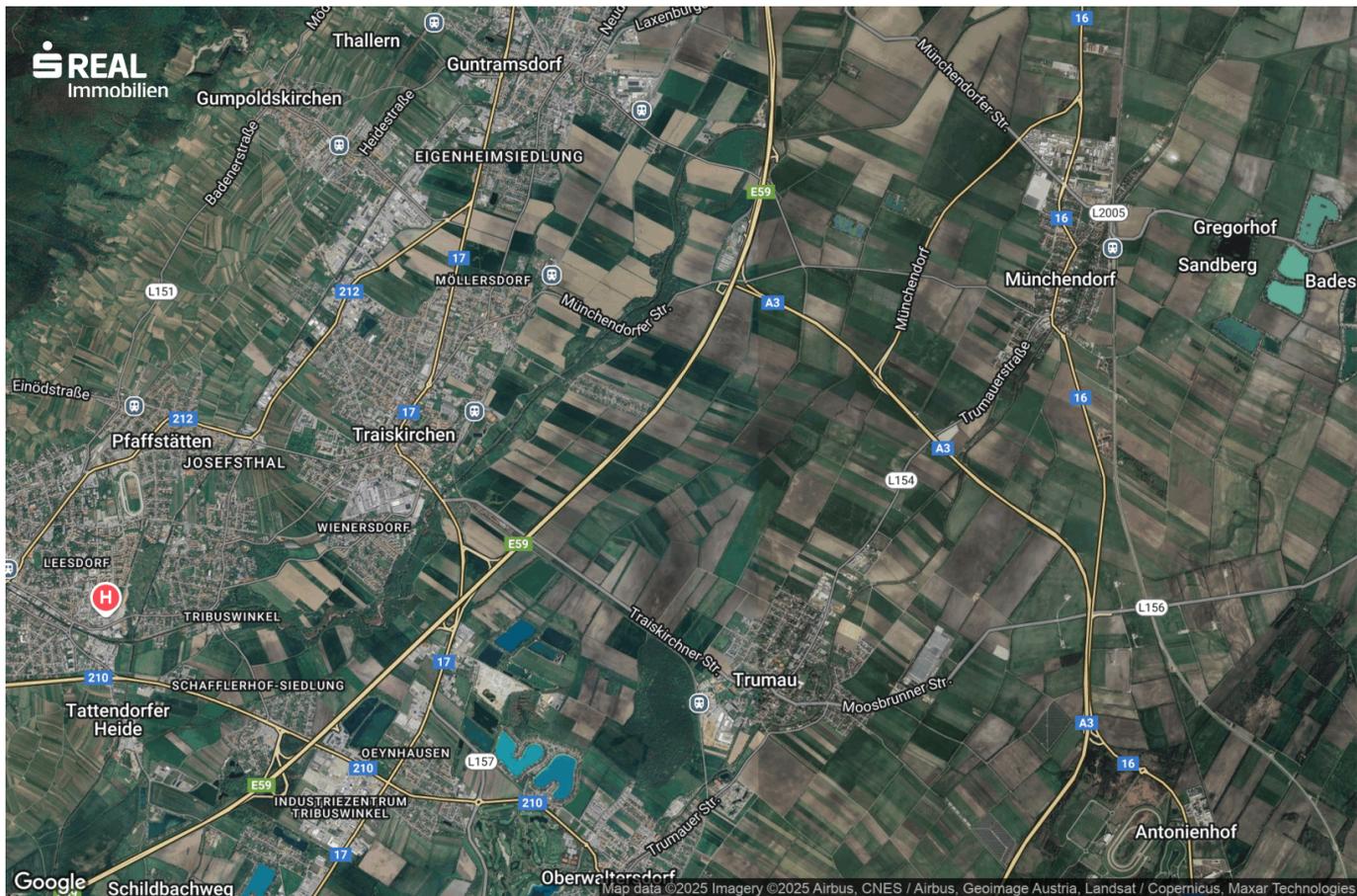


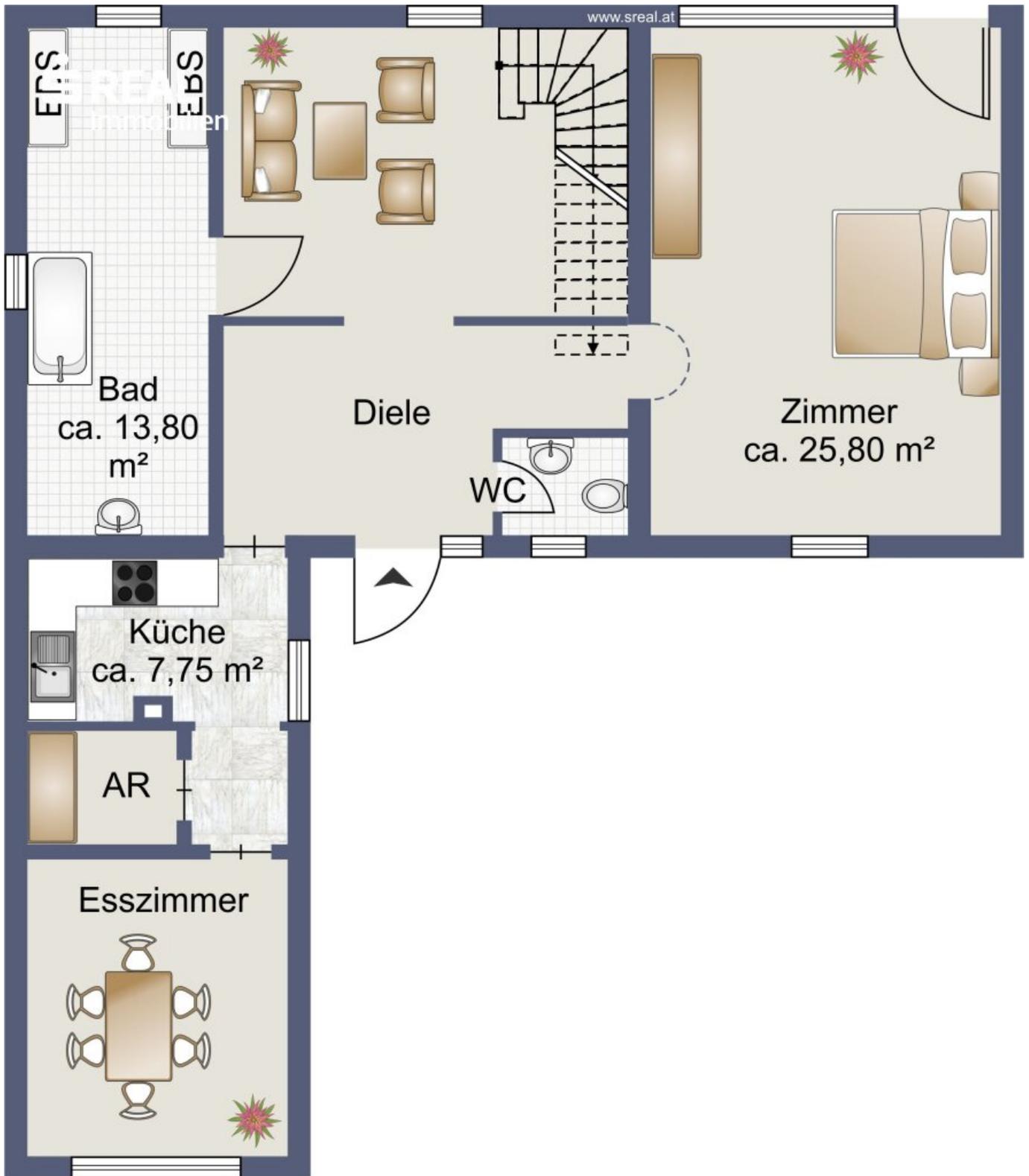
**REAL**  
Immobilien



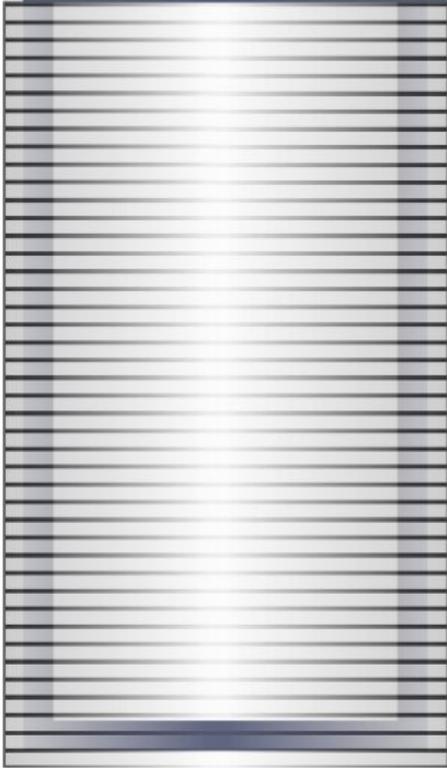
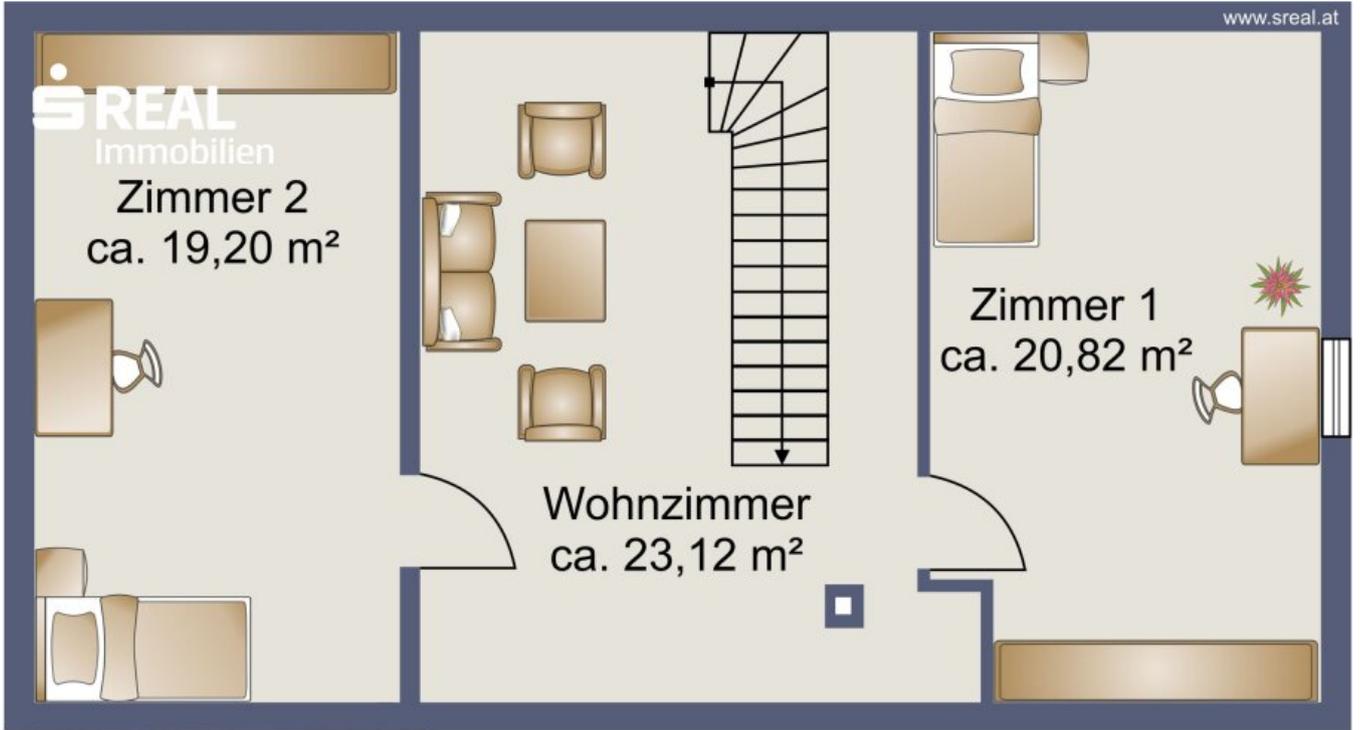
**REAL**  
Immobilien







Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Entzückendes Einfamilienhaus mit großem Garten und Swimming Pool - Einziehen und Wohlfühlen

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

In einer ruhigen und exklusiven Einfamilienhausgegend in Traiskirchen gelegen, bietet dieses Haus eine harmonische Balance zwischen urbaner Erreichbarkeit und idyllischer Natur.

Das großzügige Grundstück erstreckt sich über 1.018 m<sup>2</sup> und bietet einen südseitig gelegenen Garten mit Swimming Pool und großem Altbaumbestand.

Auf dem Grundstück stehen 2 Häuser (1984 und 1936 erbaut), die miteinander verbunden sind.

### **Wohnhaus 1 (1936 erbaut): ca. 80 m<sup>2</sup>**

#### **Erdgeschoss:**

- Vorzimmer mit separatem Zugang vom Garten • Wohnzimmer (mit Kachelofen) • Schlafzimmer • Esszimmer • Küche • Badezimmer mit Dusche • Ankleideraum • Toilette

#### **Obergeschoss:**

- Wohnzimmer

### **Wohnhaus 2 (1984 erbaut): ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

#### **Erdgeschoss (ca. 80 m<sup>2</sup>)**

- Vorzimmer mit separatem Zugang vom Garten • Wohnzimmer • Diele • Küche • Esszimmer • Badezimmer mit Wanne und Ankleidebereich • Toilette • Abstellraum

#### **Obergeschoss (ca. 64 m<sup>2</sup>)**

- Wohnzimmer • Zimmer 1 • Zimmer 2

Das Haus 1 wird mit Gas und Infrarot beheizt, die Fenster & Türen wurden 2018 ausgetauscht und das Dach 2017 erneuert.

Das Haus 2 + das Swimming Pool (5,9 x 3 Meter) wird mit Nachtspeicherstrom (inkl. Wasserboiler) beheizt. Die Fenster & Türen sind von Rachowina und sind doppelverglaste

Mahagonifenster.

Der Garten bietet einen eigenen Brunnen zum Bewässern des Gartens.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem großartigen Haus.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3103583?accessKey=6758>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL-Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

*Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.*

*Bei einem Abschluss für eine Finanzierung oder eine Veranlagung belohnt s REAL Sie mit einer Gutschrift über € 300,-*

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <2.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.500m

Polizei <3.000m

Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap