''Genießen Sie auf ca.101m² Ihr neues Glück!''

ETW_2514 Wienersdorf

Objektnummer: 1626_26840

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	ca. 1975
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	220.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Amanda Huhbauer

RE/MAX Favorit
Laxenburger Straße 21
1100 Wien

H +43 664 54 666 10
F +43 89 00 167

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

The
Prince
RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

HOME
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

"Genießen Sie auf ca.101m² Ihr neues Glück!"

Objektbeschreibung:
Diese geräumige Eigentumswohnung im 1. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet auf einer Nutzfläche von ca. 101 m² ein komfortables Zuhause mit einer perfekten Kombination aus lichtdurchfluteten Räumen, praktischer Ausstattung und einer tollen Lage in Traiskirchen.
Objektdetails:
Baujahr: 1975
Stockwerk: 1. Stock (mit Aufzug)
Zimmer: 4 Zimmer + 1 Zwischenraum
Wohnfläche: ca.90 m²
Loggia: ca. 15 m² (davon ca. 7,5 m² Wintergarten und ca. 7,5 m² offene Loggia)
Kellerabteil: ca. 4 m²

Lichtdurchflutetes Wohnzimmer Das großzügige Wohnzimmer ist das Highlight dieser Wohnung. Dank der großen Fensterfront und des direkten Zugangs zur Loggia genießen Sie einen wunderbaren Weit- und Grünblick. Der offene Raum bietet viel Platz für ein gemütliches Familienleben und zum Empfangen von Gästen.
Loggia und Wintergarten Die ca. 15 m² große Loggia lässt keine Wünsche offen. Ein Teil davon wurde vor etwa drei Jahren in einen Wintergarten umgebaut, während die andere Hälfte als offene Loggia genutzt wird. Hier können Sie sich sowohl im Winter als auch im Sommer entspannen und die Natur in vollen Zügen genießen.
Küche Die Küche wurde erst vor ca. 3 Jahren renoviert und ist in einem guten Zustand. Ein optimaler Raum für gemeinsames Kochen.
Schlafzimmer und Weitere Zimmer Die Wohnung bietet insgesamt 4 Zimmer, die sich hervorragend als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Alle Zimmer sind mit Außenjalousien ausgestattet, die für angenehme Verdunkelung und Privatsphäre sorgen. Der zusätzliche Zwischenraum bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Büro oder Abstellraum.
Badezimmer und WC Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Ihre Bedürfnisse. Das WC ist separat, was eine praktische Aufteilung der Wohnung darstellt.
Ausstattung und Besonderheiten:
Außenjalousien an allen Fenstern
Kellerabteil mit ca. 4 m²
Aufzug direkt zum Dachboden
Waschküche und Trockner im Dachboden (Nutzung gegen Gebühr von ca. 2 € pro Nutzung, nicht in der Hausverwaltung abgerechnet)
Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Gebäude
Renovierungsbedarf: Die Wohnung ist insgesamt gut, jedoch mit etwas Renovierungsbedarf in einigen Bereichen, was Raum für individuelle Gestaltung lässt.

Lagebeschreibung:
Die Wohnung befindet sich in einer sehr attraktiven Lage in Traiskirchen. In wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto das Zentrum von Wien, was diese Wohnung besonders für Pendler und Stadtliebhaber interessant macht. Der Bahnhof Traiskirchen ist nur 1 km entfernt, sodass Sie auch bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Wien oder Umgebung gelangen können. Der Penny-Markt ist nur wenige Schritte entfernt, sodass Sie bequem für den täglichen Bedarf einkaufen können.
Die Lage in einem ruhigen Wohngebiet bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen.

Besichtigung mit Einzelterminen, am Donnerstag, den 27.03.2025, von 12:00 bis 18:00 Uhr!

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und nutzen Sie die Chance. Ich freue mich auf Sie.

Richtpreis: € 220.000 ,-- *)

***) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Anbotes!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:65.0 kWh/(m²a)Klasse Heizwärmebedarf:CFaktor Gesamtenergieeffizienz:1.76Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:D