

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Blick auf die Schwechatau



Visualisierung Wohnzimmer

**Objektnummer: 2699\_1605**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,70
<b>Kaufpreis:</b>	249.500,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Eldin Cankovic**

RE/MAX Welcome in Baden







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine geräumige und sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 5. Liftstock in Traiskirchen, die mit einer Wohnfläche von ca. 90m<sup>2</sup>, sowie einer großzügigen 12m<sup>2</sup> Loggia, viel Platz zum Wohlfühlen bietet. Die Wohnung überzeugt durch helle und großzügige Räume, mit durchdachtem Grundriss und einem tollen Blick ins Grüne. Mit dem Wohnungseigentum ist auch ein ideelles Miteigentum am Parkplatz verbunden (Gemeinschaftlicher Parkplatz!)

Hier geht es zum 360 GRAD Rundgang

[HIER KLICKEN](#)

### HIGHLIGHTS DER WOHNUNG

- Ca. 90m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3-Zimmer
- Ca. 12m<sup>2</sup> Loggia – ideal zum Entspannen mit Blick ins Grüne
- Neue 3-fach verglaste Fenster – für optimale Wärmedämmung & Schallschutz
- Moderne neue Küchenzeile
- Helle und geräumige Zimmer
- Kellerabteil vorhanden
- Zugang zum Kabel-TV und kostenloser Anschluss an die gemeinschaftliche SAT-Antenne
- Ebenfalls vorhanden im Gebäude sind eine hauseigene Waschküche und ein Behindertenlift

### LAGE & UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, aber dennoch zentraler Lage in Traiskirchen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen (z. B. Badener Bahn, Aspang Bahn) sind schnell erreichbar. Ebenso gibt es von Traiskirchen aus eine Autobahnauffahrt A2 sowohl Richtung Süden als auch Richtung Norden. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen entlang der Schwechat ein und bietet eine hohe Lebensqualität.

### RAUMAUFTeilUNG

EINGANGSBEREICH - mit Zugang zum Abstellraum und zu einem begehbaren Schrank

MODERNE KÜCHE - mit neuer Küchenzeile

WOHNZIMMER - mit Zugang zur Loggia – ideal für gemütliche Stunden

Zimmer 1 - bisher als Schlafzimmer genutzt

Zimmer 2 - flexibel nutzbar als Kinder- oder Arbeitszimmer

BADEZIMMER - mit Badewanne

WC - ist eine eigene Räumlichkeit

FLUR - mit Stauraummöglichkeiten

### ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Die Wohnung wurde vor dem Verkauf teilweise saniert und im Zuge dessen mit 3-fach verglasten Fenstern ausgestattet. Aktuell befindet sich im Wohnzimmer nur der Estrichboden und wartet darauf, ganz individuell von Ihnen eingerichtet zu werden.

Heizkosten und Warmwasser werden nach Nutzfläche abgerechnet.

#### VORSCHREIBUNG 01/2025 (inkl. Steuern)

- Betriebskosten € 166,78
- Liftbetriebskosten € 11,12
- HVW Honorar € 31,97
- WM & HK € 148,51
- Rücklage € 108,36
- GESAMT: € 466,74

Stand der Rücklage (12/24) ca. € 180.000

#### BESICHTIGUNG

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause in Traiskirchen 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

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. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 102.29  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Hei C  
zwärmebe  
darf:  
Faktor Ges 1.7  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse C  
Faktor Ges  
amtenergie

effizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!