

**Exklusives Wohnhausprojekt in Traiskirchen – 9 moderne
Wohneinheiten für höchste Ansprüche | Z?LLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23261

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann Foissner-Straße 6
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	195,84 m²
Nutzfläche:	203,45 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,07 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,27 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	875.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.300,81 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.



WOHNHAUSANLAGE

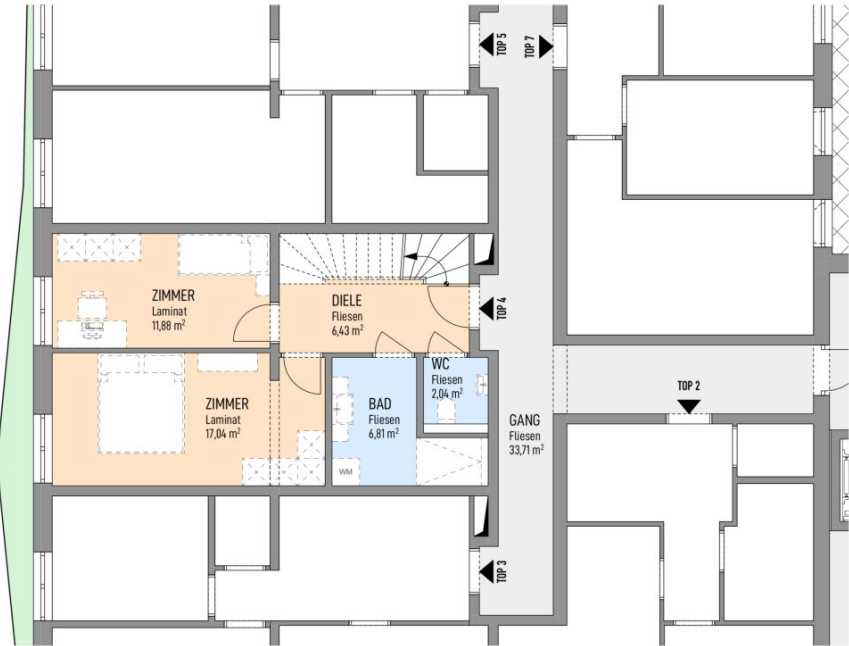
2514 TRAIISKIRCHEN
JOHANN FOISSNER STRASSE 6

TOP 4

EG	44,20 m ²
DG 1	37,33 m ²
DG 2	115,03 m ²
WNFL - TOP 4	196,56 m ²
LOGGIA - DG 1	7,26 m ²
LOGGIA - DG 2	6,00 m ²
EINLAGERRAUM	1,07 m ²

ALLE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS-GEGENSTÄNDE HABEN SYMBOLISCHEN CHARAKTER UND STELLEN EINEN MOBILIERUNGSVORSCHLAG DAR.
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBEL NICHT GEEIGNET. DIE GENAUE LAGE UND ANORDNUNG WIRD IM ZUGE DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG FESTGELEGT.
DIE FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN UND KÖNNEN SICH DURCH DIE DETAIL-PLANUNG GERINGFÜGIG VERÄNDERN.

LAGEPLAN M 1:1000



ERDGESCHOSS

MASSSTAB 1:100 0 5 10m

STAND: 02.04.2025 - ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



WOHNHAUSANLAGE

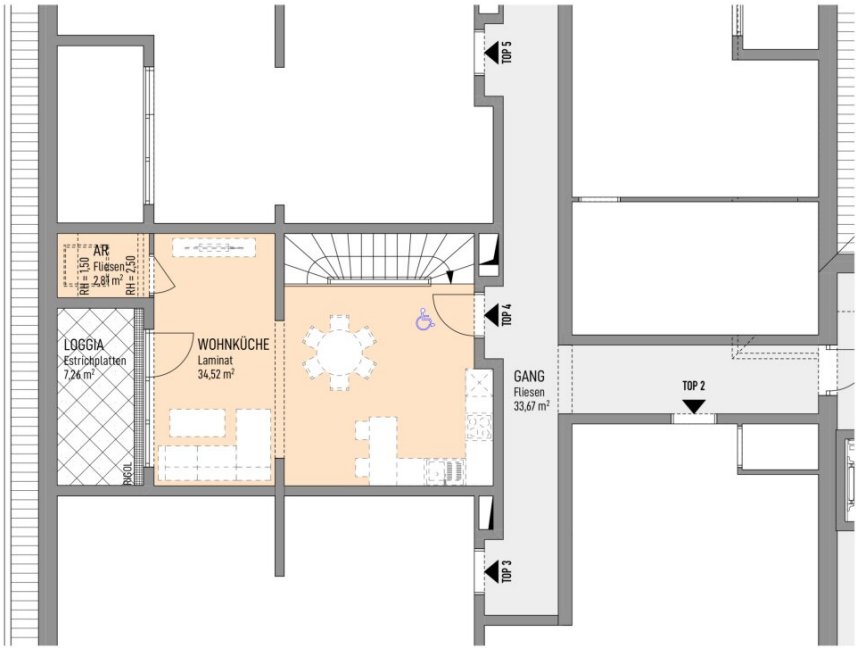
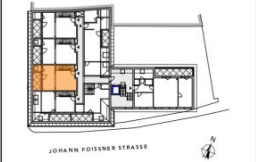
2514 TRAIISKIRCHEN
JOHANN FOISSNER STRASSE 6

TOP 4

EG	44,20 m ²
DG 1	37,33 m ²
DG 2	115,03 m ²
WNFL - TOP 4	196,56 m ²
LOGGIA - DG 1	7,26 m ²
LOGGIA - DG 2	6,00 m ²
EINLAGERRAUM	1,07 m ²

ALLE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS-GEGENSTÄNDE HABEN SYMBOLISCHEN CHARAKTER UND STELLEN EINEN MOBILIERUNGSVORSCHLAG DAR.
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBEL NICHT GEEIGNET. DIE GENAUE LAGE UND ANORDNUNG WIRD IM ZUGE DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG FESTGELEGT.
DIE FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN UND KÖNNEN SICH DURCH DIE DETAIL-PLANUNG GERINGFÜGIG VERÄNDERN.

LAGEPLAN M 1:1000



DACHGESCHOSS 1



STAND: 02.04.2025 - ÄNDERUNGEN VORREHALTEN



WOHNHAUSANLAGE

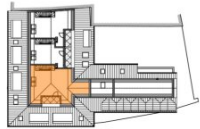
2514 TRAIISKIRCHEN
JOHANN FOISSNER STRASSE 6

TOP 4

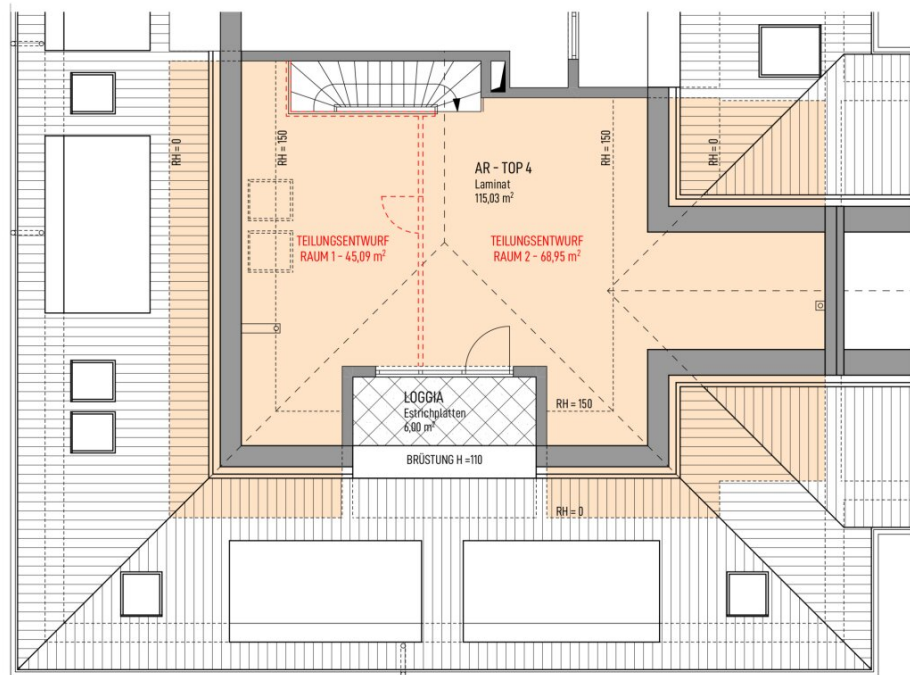
EG	44,20 m ²
DG 1	37,33 m ²
DG 2	115,03 m ²
WNFL - TOP 4	196,56 m ²
LOGGIA - DG 1	7,26 m ²
LOGGIA - DG 2	6,00 m ²
EINLAGERRAUM	1,07 m ²

ALLE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS-GEGENSTÄNDE HABEN SYMBOLISCHEN CHARAKTER UND STELLEN EINEN MOBILIERUNGSVORSCHLAG DAR.
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMOBEL NICHT GEEIGNET. DIE GENAUE LAGE UND ANORDNUNG WIRD IM ZUGE DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG FESTGELEGT.
DIE FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN UND KÖNNEN SICH DURCH DIE DETAIL-PLANUNG GERINGFÜGIG VERÄNDERN.

LAGEPLAN M 1:1000



JOHANN FOISSNER STRASSE



DACHGESCHOSS 2

MASSSTAB 1:100



STAND: 02.04.2025 - ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

Objektbeschreibung

Highlights der Wohnhausanlage – Hier bleibt kein Wohntraum unerfüllt!

- **Wohnflächen:** 69 m² bis 145 m² – genug Platz, um sich richtig wohlfühlen.
- **Wohnnutzflächen:** 74,20 m² bis 203,45 m² – mehr Raum für Ihre Ideen.
- **Dachstudios:** Drei Wohnungen bieten exklusive Dachstudios im 2. Dachgeschoss (41 m² bis 115 m²) – perfekt für ein Homeoffice mit Weitblick oder Ihre persönliche Wohlfühlzone.
- **Außenflächen:** Balkone, Loggien und Dachterrassen bis 15 m² – Ihr eigenes kleines Stück Freiluftparadies.
- **Flexible Raumkonzepte:** 2 bis 5 Zimmer – ideal für Singles, Paare und Familien, die das gewisse Extra suchen.
- **Garagenplätze:** Optional für je € 25.000 (max. 2 pro Einheit) – damit Ihr Auto sicher und bequem parkt.

Hochwertige Ausstattung – Weil Sie das Beste verdienen:

- **Edler 3-Schicht-Parkett aus Eiche** – fußwarm, langlebig und einfach schön.
- **Fußbodenheizung** – nie wieder kalte Füße, einfach behaglich wohnen.
- **Stilvolle Fliesen & Armaturen** in den Nassbereichen – weil auch das Badezimmer ein Design-Highlight sein darf.
- **Dreifach verglaste Fenster mit Raffstores** – für maximale Ruhe und ein angenehmes Raumklima.
- **Zeitlose Farbakzente an der Fassade** – modern, elegant und doch dezent.

Die Wohnhausanlage im Detail – durchdacht bis ins kleinste Detail:

- **Gebäudestruktur:** Erdgeschoss und zwei Dachgeschosse – stilvoll und architektonisch beeindruckend.

- **Unterkellerung:** Tiefgarage mit **17 Stellplätzen**, praktische Abstellräume und **Fahrradabstellflächen** – für maximalen Komfort.
- **Nachhaltigkeit:** Energieeffiziente Bauweise mit moderner Wärmedämmung und einer **Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung** – gut für Sie und gut für die Umwelt.
- **Lage:** Ruhige Wohngegend in **Traiskirchen** mit **bester Anbindung** an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten – Stadtleben mit einer Prise Erholung.

Hier entsteht ein Zuhause, das nicht nur praktisch und komfortabel ist, sondern auch ein echtes Lebensgefühl vermittelt. Willkommen in Ihrem neuen Lieblingsort!

Top 4 Luxus-Maisonette mit zwei Loggien + 115 m² DACHSTUDIO

- **Wohnfläche:** 115,03 m²
- **Außenflächen:** Loggia 7,26 m² (DG1), Loggia 6,00 m² (DG2)
- **Zimmer:** 5 (zwei Schlafzimmer, große Wohnküche, **separates 115 m² großes Wohnstudio im Dach**)
- **Highlights:** Großzügige Wohnflächen, elegante Details, exklusive Loggien mit Aussicht.
- **Garagenplätze:** Optional, € 25.000 pro Stellplatz.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m

Apotheke <50m

Klinik <3.325m
Krankenhaus <3.225m

Kinder & Schulen

Schule <150m
Kindergarten <350m
Höhere Schule <6.275m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <875m

Sonstige

Bank <75m
Geldautomat <100m
Polizei <450m
Post <200m

Verkehr

Bus <225m
Bahnhof <175m
Autobahnanschluss <1.525m
Straßenbahn <1.600m
Flughafen <6.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap