

**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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	203,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,07 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,27 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	875.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.300,81 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.



## WOHNHAUSANLAGE

2514 TRAISKIRCHEN  
JOHANN FOISSNER STRASSE 6

### TOP 4

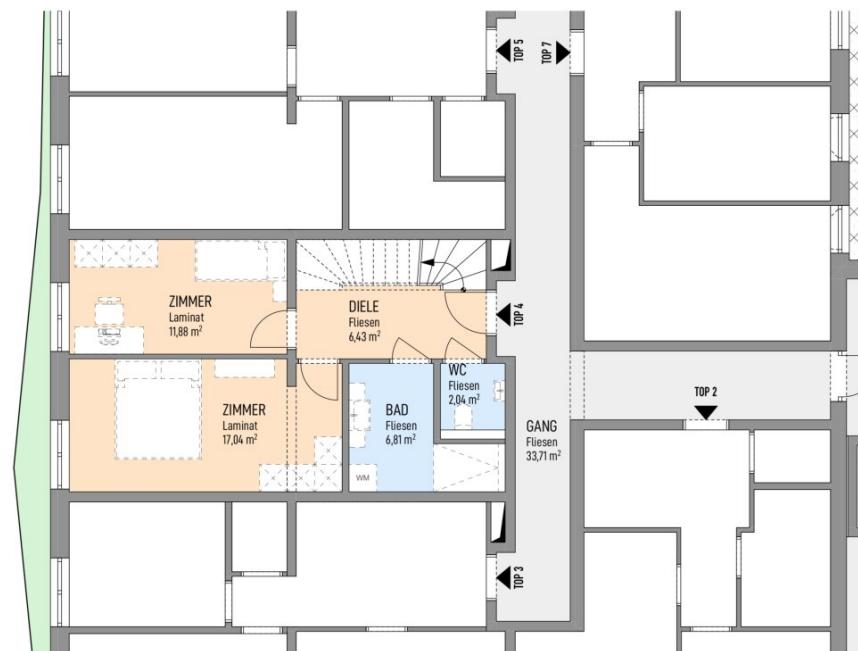
EG	44,20 m <sup>2</sup>
DG 1	37,33 m <sup>2</sup>
DG 2	115,03 m <sup>2</sup>
WNFL - TOP 4	196,56 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 1	7,26 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 2	6,00 m <sup>2</sup>
EINLAGERRAUM	1,07 m <sup>2</sup>

ALLE Dargestellten Einrichtungs-Gegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möbelungsvorschlag 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



 **FRC**



### ERDGESCHOSS

MASSSTAB 1:100

0 5 10m

STAND: 02.04.2025 - ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



## WOHNHAUSANLAGE

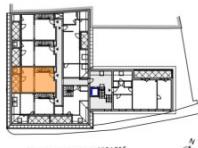
2514 TRAISKIRCHEN  
JOHANN FOISSNER STRASSE 6

### TOP 4

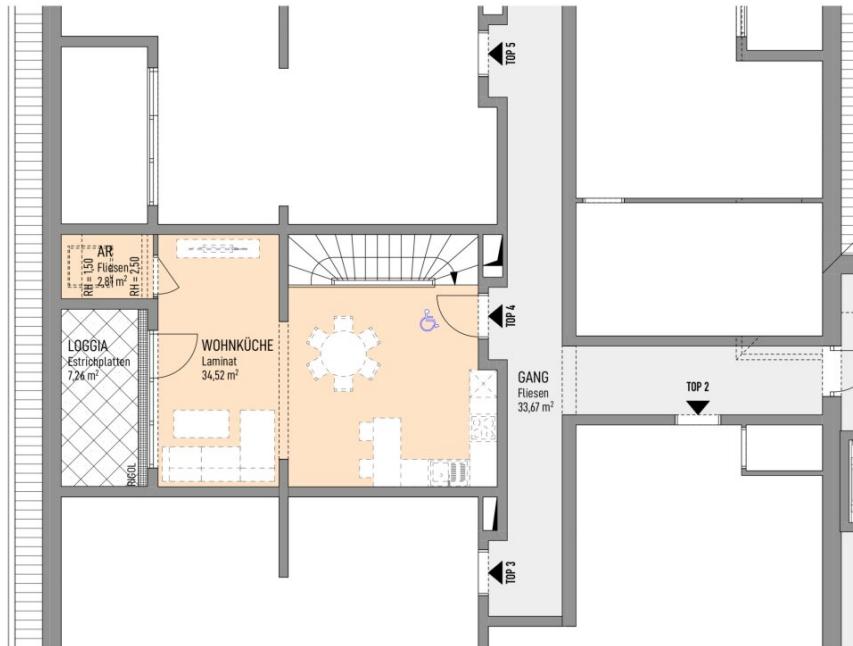
EG	44,20 m <sup>2</sup>
DG 1	37,33 m <sup>2</sup>
DG 2	115,03 m <sup>2</sup>
WNFL - TOP 4	196,56 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 1	7,26 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 2	6,00 m <sup>2</sup>
EINLAGERRAUM	1,07 m <sup>2</sup>

ALLE Dargestellten Einrichtungs-Gegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möbelungsvorschlag 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



**FRC**



### DACHGESCHOSS 1

MASSSTAB 1:100

0 5 10m

STAND: 02.04.2025 - ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



## WOHNHAUSANLAGE

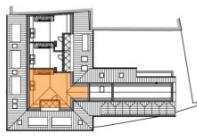
2514 TRAISKIRCHEN  
JOHANN FOISSNER STRASSE 6

### TOP 4

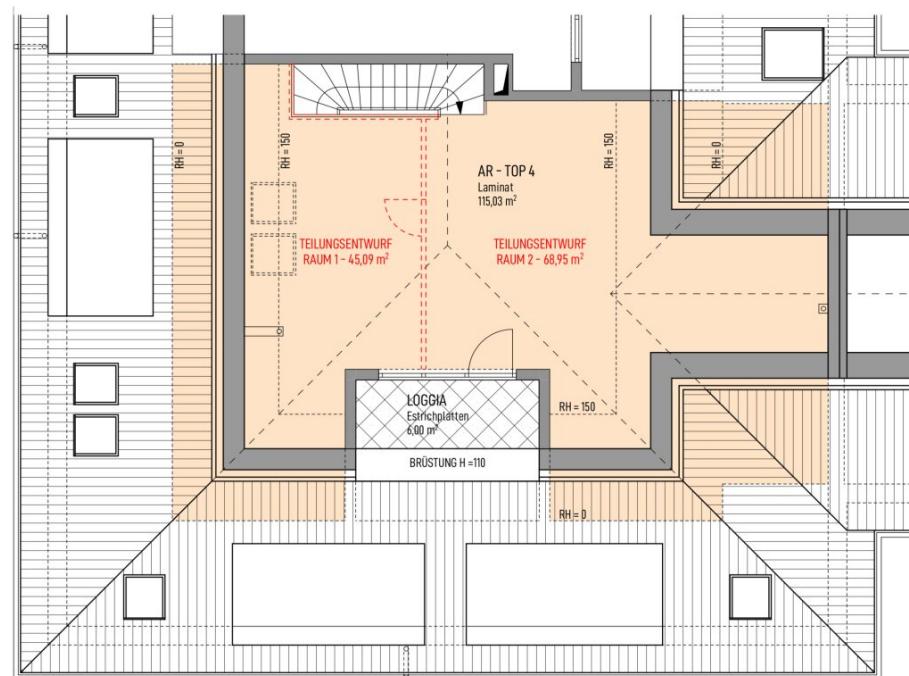
EG	44,20 m <sup>2</sup>
DG 1	37,33 m <sup>2</sup>
DG 2	115,03 m <sup>2</sup>
WNFL - TOP 4	196,56 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 1	7,26 m <sup>2</sup>
LOGGIA - DG 2	6,00 m <sup>2</sup>
EINLAGERRAUM	1,07 m <sup>2</sup>

ALLE DARGESTELLTEN ERICHTUNGS-GEGENSTÄNDE HABEN SYMBOLHAFTEN CHARAKTER UND STELLEN EINEN MÖBLERUNGSVORSCHLAG DAR.  
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBEL NICHT GEEIGNET. DIE GENAUJE 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



 **FRC**



### DACHGESCHOSS 2

MASSSTAB 1:100

0 5 10m

STAND: 02.04.2025 - ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

# Objektbeschreibung

## Highlights der Wohnhausanlage – Hier bleibt kein Wohntraum unerfüllt!

- **Wohnflächen:** 69 m<sup>2</sup> bis 145 m<sup>2</sup> – genug Platz, um sich richtig wohlzufühlen.
- **Wohnnutzflächen:** 74,20 m<sup>2</sup> bis 203,45 m<sup>2</sup> – mehr Raum für Ihre Ideen.
- **Dachstudios:** Drei Wohnungen bieten exklusive Dachstudios im 2. Dachgeschoss (41 m<sup>2</sup> bis 115 m<sup>2</sup>) – perfekt für ein Homeoffice mit Weitblick oder Ihre persönliche Wohlfühlloase.
- **Außenflächen:** Balkone, Loggien und Dachterrassen bis 15 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup> DACHSTUDIO**

- **Wohnfläche:** 115,03 m<sup>2</sup>
- **Außenflächen:** Loggia 7,26 m<sup>2</sup> (DG1), Loggia 6,00 m<sup>2</sup> (DG2)
- **Zimmer:** 5 (zwei Schlafzimmer, große Wohnküche, **separates 115 m<sup>2</sup> 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