

## **Gepflegtes Haus auf großem Grundstück - Teilungsmöglichkeiten !!!**



1.) Luftbild

**Objektnummer: 1644\_3416**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3133 Traismauer
<b>Baujahr:</b>	ca. 1966
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	99,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 219,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,86
<b>Kaufpreis:</b>	278.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Schlögl**

RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten



RE/MAX

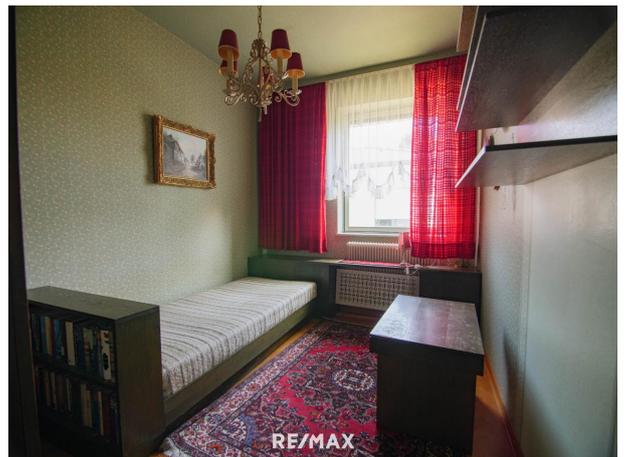


RE/MAX



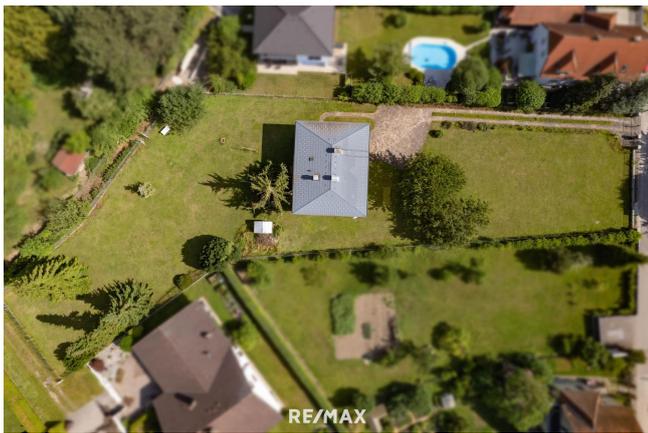
RE/MAX





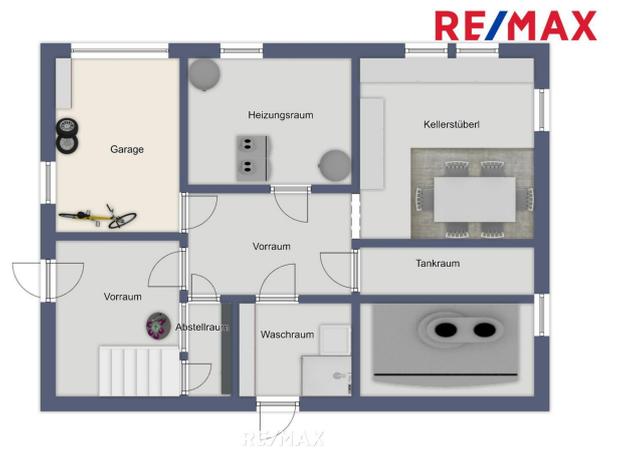














## Objektbeschreibung

### **Gepflegtes Einfamilienhaus auf großem Grundstück mit Teilungsmöglichkeit in ruhiger Siedlungslage in Traismauer**

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in attraktiver, ruhiger Siedlungslage von Traismauer. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit insgesamt ca. 2711 m<sup>2</sup> Fläche, wobei das hier konkret angebotene Grundstücksteil eine Größe von ca. 1160 m<sup>2</sup> umfasst. Interessierten Käufern wird die Möglichkeit geboten, die tatsächliche Grundstücksgröße flexibel zu wählen – ganz nach individuellem Bedarf und Nutzungskonzept.

Option 1: Haus und Grundstück mit einer Fläche von 1160m<sup>2</sup> (Fahnengrundstück mit Zufahrt)

Option 2: Haus und Grundstück mit einer Fläche von 1808m<sup>2</sup> (östlicher Teil)

Option 3: Haus und Grundstück mit einer Fläche von 2063m<sup>2</sup> (westlicher sehr ruhiger Teil)

Option 4: Haus mit dem gesamten Grundstück mit einer Fläche von ca. 2711m<sup>2</sup>

Das Haus selbst bietet eine Nutzfläche von ca. 193 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Ebenen verteilt:

Kellergeschoss: voll unterkellert, vielseitig nutzbar (z. B. als Lager, Hobbyraum, Werkstatt)

#### **Das Wohngeschoss (1.Stock) mit ca. 100m<sup>2</sup> ist wie folgt aufgeteilt:**

- 1 großes Wohnzimmer
- 1 große Küche
- 1 Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorraum

Das Gebäude präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Das Dach wurde bereits vor einiger Zeit erneuert, was dem Haus zusätzliche Werthaltigkeit verleiht.

Beheizt wird das Haus mittels einer Ölheizung, ergänzt durch einen praktischen Allesbrenner, der zusätzliche Heizflexibilität bietet und die Betriebskosten senken kann.

#### **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer sehr schönen und ruhigen Wohnsiedlung von Traismauer – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Menschen, die das Leben im Grünen mit guter Anbindung schätzen. Nahversorgung, öffentliche Einrichtungen sowie Schulen und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar.

#### **Highlights auf einen Blick**

- Großes Grundstück mit Teilungsmöglichkeit nach Wunsch

- Gepflegtes Wohnhaus mit ca. 193 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene
- Kellergeschoss mit vielfältiger Nutzung
- Dach bereits erneuert
- Ölheizung und Allesbrenner
- Ruhige, familienfreundliche Siedlungslage in Traismauer

Diese Immobilie vereint Wohnkomfort mit großem Entwicklungspotenzial auf einem weitläufigen Grundstück – eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer mit Platzbedarf, Gartenliebhaber oder auch für Investoren mit Blick auf mögliche Grundstücksteilung.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: H 21 ei 9. z 4 w k är W m h/( e b m e d<sup>2</sup>a arf) : Kl F as se H ei z w är m e b e d arf : Fa2. kt 86 or G es a mt

en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z:  
Kl E  
as  
se  
Fa  
kt  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z:

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird.  
Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "[www.remax.at](http://www.remax.at)", und neue Objekte sehen Sie  
FRÜHER!