

**Neuer Preis" Großer Garten und Blick auf den Anninger -  
Entzückende Doppelhaushälfte in ruhiger Siedlungslage in  
Traiskirchen!**



Haus Ansicht Norden

**Objektnummer: 2699\_1659**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	45,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 377,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,39
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Kubik**

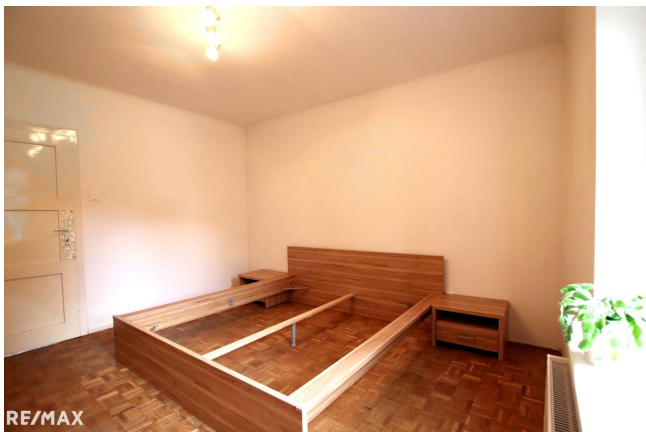


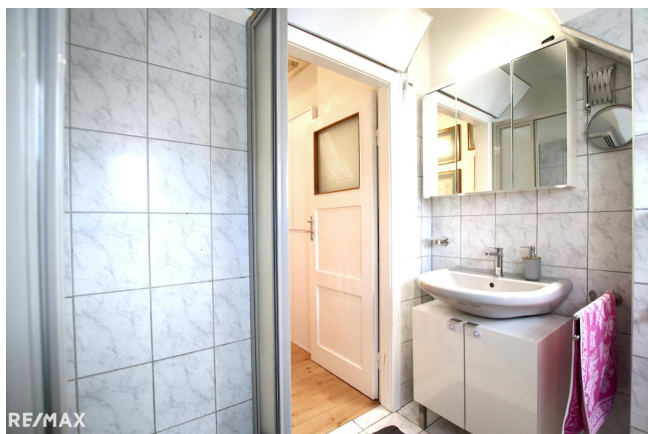






















SIE SUCHEN PROFIS?

WIR SIND IHRE ZUVERLÄSSIGEN PARTNER  
FÜR  
VERKAUF, VERMIETUNG UND BEWERTUNG

Jetzt unverbindlich kontaktieren!  
Daniela Kubik & Friedrich Enne  
Ihr Immobilienberater-Duett

Daniela Kubik

Friedrich Enne |

+43 664 38 42 900

d.kubik@remax-welcome.at

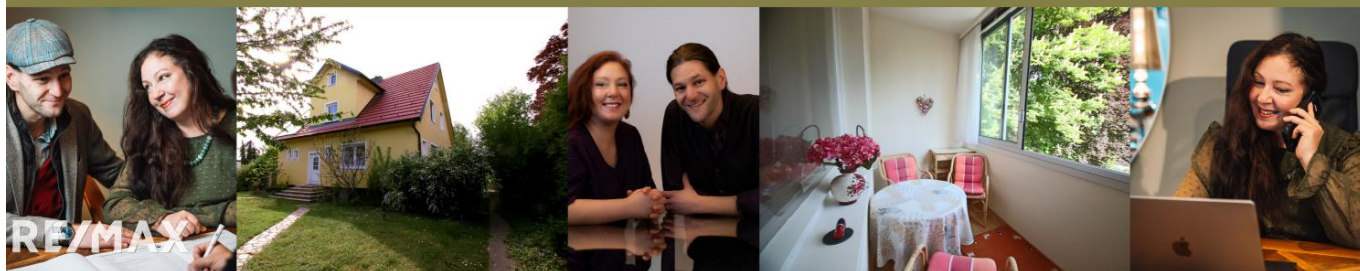


+43 680 30 12 523

e.enne@remax-welcome.at

www.remax-welcome.at

www.remax-welcome.at



## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in diesem entzückenden Haus mit großem Garten in ruhiger Siedlungslage am Ortstrand von Traiskirchen!

### FAST FACTS:

- Großzügiges Grundstück mit lt. Grundbuch 666m<sup>2</sup> Fläche (30% bebaubar!)
- Doppelhaushälfte mit ca. 89m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Geschoßen
- teilmöbliert
- vollunterkellert
- Gaszentralheizung und Kaminofen
- Garage und PKW-Abstellplätze auf Eigengrund
- Baujahr 1950
- teilsaniert (Dacheindeckung, Elektro, Fenster, Heizung, Böden, Sanitär, Dämmung Dachboden)
- ruhige Siedlungslage mit vorteilhafter Ausrichtung und Blick auf den Anninger (Mödlinger Hausberg)
- gute öffentliche Anbindung
- wenige Minuten ins Stadtzentrum & zur Autobahn-Auffahrt
- perfekt für Paare und junge Familien

Hier gehts zum 360 Grad-Rundgang: [HIER KLICKEN](#)

### OBJEKT-BESCHREIBUNG:

Auf dieser umfriedeten Liegenschaft finden Sie genügend Platz, ob als Single, Pärchen oder kleine Familie mit oder ohne Hund. Erfüllen Sie sich Ihren Traum von einem Eigenheim in vorteilhafter Lage am Ortsrand von Traiskirchen in unmittelbarer Nähe zu Pfaffstätten und den traumhaften umgebenden Weinbergen.

#### Haus:

Sie betreten das Haus von der rückwärtigen Seite der Liegenschaft aus über einen gemütlichen, hellen Windfang und gelangen von dort aus in den Gang, von wo aus Sie die Toilette, die Küche (südseitig), das Wohnzimmer (südseitig, mit vorhandenem Schwedenofen) und das Schlafzimmer (nordseitig) erreichen. Über eine im Gang gelegene Stiege gelangen Sie in das im Dachgeschoß gelegene Badezimmer samt WC und 3 weiteren Zimmern (z.B. Büro, Kinderzimmer, Schlafzimmer). Von zwei der Zimmer aus haben Sie einen wunderbaren Ausblick auf die Weinberge und den Anninger (Hausberg). Bei der Errichtung des Hauses wurde darauf geachtet, die ausnutzbare Wohnfläche / Stehhöhe im Dachgeschoß zu maximieren, sodass Sie auch im oberen Bereich des Hauses ein freies Raumgefühl haben.

Das Haus ist unterkellert und somit besteht genügend Platz für einen Waschraum, um allerlei Dinge zu verstauen, eine Werkstatt einzurichten oder was immer es braucht. Ebenso



beherbergt der Keller das Heizsystem (Gas-Zentralheizung). Die natürliche Feuchte im Keller entspricht dem Baujahr des Hauses.

#### Aussenbereich:

Im großzügigen und liebevoll gepflegten Garten finden Sie neben verschiedenen Zier- und Nutzbeeten einen schönen Baumbestand (inklusive Marillen- und Kirschbaum), sowie eine Garage und eine Gartenhütte vor. Ein Teil des Aussenbereiches ist südseitig, ein anderer nordseitig gelegen, sodass sowohl Sonnenanbeter als auch Schattenliebhaber voll auf ihre Kosten kommen. Sie haben genügend Platz für einen Pool, einen Schwimmteich, einen Grillplatz etc. Ebenso besteht die Möglichkeit, ein Carport zu errichten.

#### LAGE, INFRASTRUKTUR, VERKEHRSANBINDUNG:

Obwohl ruhig und ländlich gelegen, erreichen Sie in weniger als 5 Autominuten das Stadtzentrum von Traiskirchen. In der Stadt finden Sie alles was das Herz begehrt. Auch im Zentrum der Kaiserstadt Baden sind Sie in etwa 10 Minuten mit dem Auto. Auf der Autobahn sind Sie bei guter Verkehrslage in etwa 6 Minuten.

Den Bus erreichen Sie fußläufig innerhalb von 2 Minuten. Die Haltestelle der sehr gut getakteten Badner Bahn, mit welcher Sie nach Baden oder Wien kommen, liegt etwa 1,6km entfernt. Traiskirchen und die umgebenden Gemeinden bieten Ihnen einen hervorragenden Mix aus Natur und hervorragender Infrastruktur.

#### BESICHTIGUNG GEWÜNSCHT?

Sehr gerne zeigen wir Ihnen diese Liegenschaft mit ausreichend Zeit im Zuge einer persönlichen EINZEL-Besichtigung. Vor Ort erhalten Sie des weiteren ein umfangreiches Druck-Exposé mit allen relevanten Unterlagen zur Liegenschaft. Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für einen Termin UND senden Sie uns Ihre vollständigen Daten (inkl. aktueller Wohnadresse), damit wir rasch einen Termin für Sie finden können.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

-----

**NEBENKOSTEN SPAREN?** Sparen Sie jetzt beim Erwerb Ihres neuen Eigentums die Grundbuchs- und Pfandrechteeintragungsgebühr!. Weitere Informationen erhalten Sie unter: <https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgeb%C3%BChr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>

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.

#### 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

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig. Zu den Abgebern besteht ein persönliches und/oder wirtschaftliches Näheverhältnis. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm377.2 kW

bedarf:  $h/(m^2a)$

Klasse H G

eizwärme

bedarf:

Faktor Ge4.39

samtener

gieeffizie

nz:

Klasse G

Faktor Ge

samtener

gieeffizie

nz:

Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!