

**Neubau Erstbezug | 2 Zimmer Gartenwohnung | herrliche
Grünlage | inkl. 2 Garagenplätze**



Wohnzimmer - Visualisierung

Objektnummer: 1609_45637

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,20 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	35,23 m²
Keller:	2,00 m²
Kaufpreis:	364.900,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



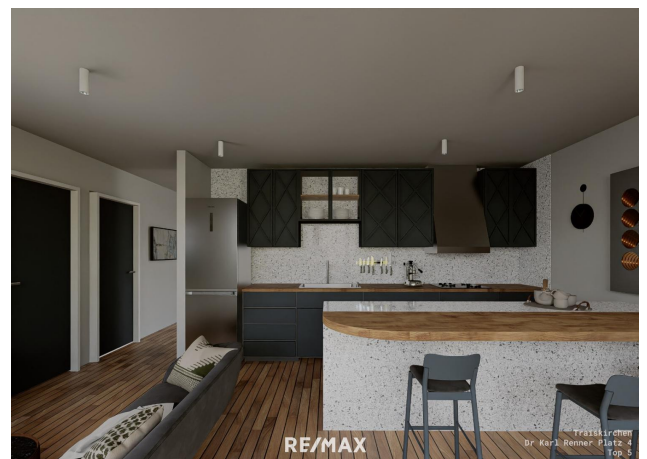
Mag. Georg Mayer

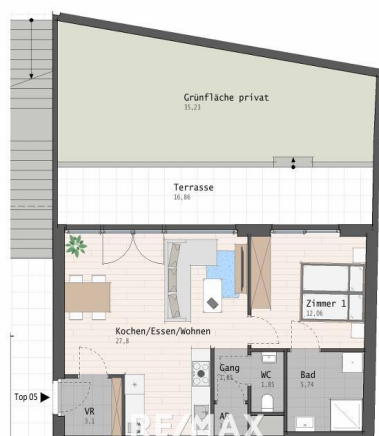
RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

H +43 677 625 43 211

Gerne stehe ich Ihnen für weitere
Verfügung.

Terminungstermin zur





Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Eigengarten – perfekt ausgerichtet Top #5

Diese attraktive 2-Zimmer-Garten-Wohnung bietet auf ca. 53,19 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung und angenehmem Wohnkomfort. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre moderne Aufteilung, sondern auch durch eine großzügige Terrasse (ca. 16,86 m²) und eine private Grünfläche (ca. 31,23 m²) – ideal zum Entspannen im Freien. Die Wohnung ist nach Nordosten ausgerichtet und bietet somit am Morgen angenehmes, natürliches Licht – perfekt für Frühstück auf der Terrasse oder entspannte Stunden im Grünen. Eine Apotheke sowie ein Hausarzt befinden sich direkt im Gebäude.

Raumaufteilung

Wohn-/Esszimmer mit offener Küche: ca. 27,80 m²

Schlafzimmer: ca. 12,06 m²

Badezimmer mit Badewanne: ca. 5,74 m²

Separates WC: ca. 1,85 m²

Vorraum: ca. 3,10 m²

Gang: ca. 1,65 m²

? Außenflächen:

Terrasse: ca. 16,86 m²

Private Grünfläche (Garten): ca. 31,23 m²

? Besondere Ausstattungsmerkmale:

2 fixe Garagenplätze im Haus inklusive

Apotheke direkt im Gebäude

Hausarzt im Haus – ideale medizinische Nahversorgung

Moderne Bauweise mit effizientem Grundriss

Ruhige, gepflegte Wohnanlage

Müllraum

1 Abstellplatz

allgemeiner Fahrradraum

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch als sichere Wertanlage. Die Kombination aus Wohnqualität, privatem Grünbereich und erstklassiger Infrastruktur macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Traiskirchen ist eine lebendige Stadtgemeinde mit rund 17.000 Einwohnern im Bezirk Baden, etwa 20 Kilometer südlich von Wien. Die attraktive Lage vereint städtisches Flair mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten sowie einer hervorragenden Anbindung an die Bundeshauptstadt. Dank der nahegelegenen A2 Südbahn (Auffahrt Traiskirchen) erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in nur etwa 17 Minuten.

Das Ortsbild Traiskirchens ist geprägt von historischen Bauwerken, charmanten Plätzen und mehreren Grün- und Erholungsflächen, die zur Entspannung und aktiven Freizeitgestaltung einladen.

Top-Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in Traiskirchen, nur wenige Gehminuten vom Hauptplatz entfernt. In der Umgebung finden Sie Nahversorgung, Apotheke sowie Ärzte...

Öffentliche Verkehrsanbindung

**Traiskirchen Lokalbahn (Badner Bahn) – ca. 4 Minuten zu Fuß entfernt:
Direktverbindung nach Wien Meidling (U6) in ca. 30 Minuten. Traiskirchen Aspangbahn – ca. 15 Minuten zu Fuß entfernt: Verbindung nach Wien Hauptbahnhof (U1) in ca. 32 Minuten. Buslinien 301, 302, 304 – Haltestelle Traiskirchen Hauptplatz – ca. 3 Minuten zu Fuß entfernt: Gute Anbindung an umliegende Orte und Städte.**

Einkaufsmöglichkeiten:

Billa, Hofer, dm – alle in unmittelbarer Nähe für den täglichen Bedarf

Bildungseinrichtungen:

Volksschule, Mittelschule, Gymnasium – alle in kurzer Entfernung erreichbar

Freizeitmöglichkeiten:

**Pestsäule Traiskirchen – Historisches Wahrzeichen am Hauptplatz.
Stadtsäle Traiskirchen – Veranstaltungszentrum für kulturelle Events.
Rad- und Wanderwege in der Umgebung für Outdoor-Aktivitäten.**

Im Zentrum von Traiskirchen entsteht ein architektonisch ansprechendes und hochwertig ausgeführtes Wohnbauprojekt mit 17 exklusiven Eigentumswohnungen, einem attraktiven Geschäftslokal sowie einer komfortablen Tiefgarage mit 36 Stellplätzen. Das Gebäude wird in massiver Bauweise errichtet und fügt sich durch

seine moderne und dennoch ortsbezogene Architektur harmonisch in das bestehende Stadtbild ein.

Bereits bei der Planung wurde besonderer Wert auf durchdachte Grundrisse und eine optimale Flächennutzung gelegt. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 49 m² und 129 m² und bieten somit passende Optionen für Singles, Paare oder Familien.

Jede Einheit verfügt über eine private Freifläche in Form von Balkon, Terrasse, Loggia oder Eigengarten – mit Ausrichtung zum begrünten, ruhigen Innenhof, der als Rückzugsort vom Alltag dient und den hohen Wohnkomfort dieses Projekts zusätzlich unterstreicht.

Hochwertige Ausstattung für höchste Ansprüche

Edle Eichen-Parkettböden in den Wohnräumen

Zeitlos elegante Fliesen und moderne Sanitärausstattung in Bad und WC

Fußbodenheizung für behagliches Wohngefühl

Energieeffiziente Wärmepumpe als nachhaltiges Heizsystem

Individuelle Sonderwünsche können – je nach Baufortschritt – noch berücksichtigt werden. Damit gestalten Sie Ihre Wohnung ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen. Auch für Kapitalanleger sind diese Wohnungen äußerst attraktiv – sowohl hinsichtlich der Lage als auch der Ausstattung und Nachfrage.

Die Fertigstellung ist für Sommer 2025 geplant.

?Jetzt informieren!

Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Beratungstermin – gerne präsentiere ich Ihnen die vielfältigen Grundrissvarianten, informiere Sie zu den verfügbaren Einheiten und zur hochwertigen Ausstattung im Detail.

Preis Eigennutzer: 364.900 EUR

Preis Anleger / Investoren: 323.000 EUR netto zzgl- 20% UST

Ausstattung

**-Optimale Grundrissgestaltung-Freiflächen: Garten, Terrasse, Balkon, Loggia-Böden:
Wohnliches Eichenparkett und Feinsteinzeug-Fußbodenheizung-Hochwertige
Sanitäreinrichtung (Laufen, Grohe etc.)-Tiefgarage**

Boden: Steinboden

Boden: Parkettboden

Heizung: Fussbodenheizung

Heizungsart: Luftwärmepumpe

Flächen

Kellerfläche: 1.26 m²

Zusatzinformationen

Energiepass gültig bis: 2033-06-27

Energiepass HWB: 37.30 kWh/m²/Jahr

Verfügbar ab: 3. Quartal 2025

Baujahr: 2025
