

## **RUHIG GELEGENE MIETWOHNUNG IN TRAISEN**



Küche

**Objektnummer: 0001010319**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3160 Traisen
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Gesamtmiete</b>	650,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	432,14 €
<b>Kaltmiete</b>	627,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,75 €
<b>Heizkosten:</b>	55,17 €

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Plesiutchnig**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 63

Ger  
Verf

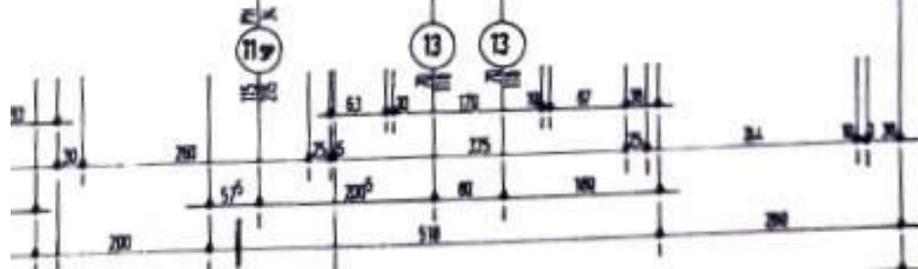
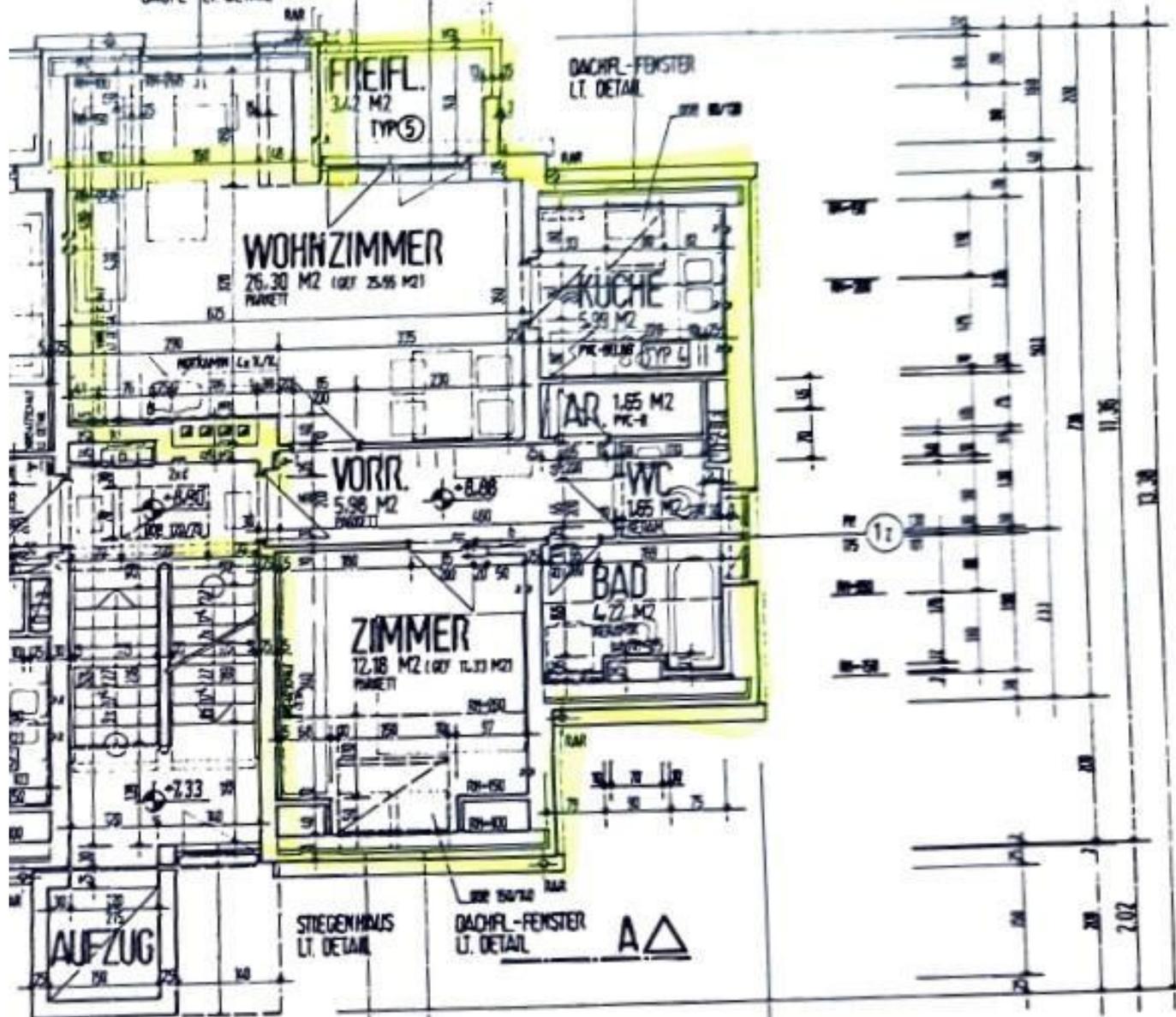




FREIFLÄCHEN  
LT. DETAIL

GAUPE LT. DETAIL

DACHFL-FENSTER  
LT. DETAIL



<b>W 8</b>		
NI Z	57.5	19.37 M2
FR 100 KÜCHE	3.42 M2	
<b>GESAMT</b>	<b>61.29 M2</b>	

## Objektbeschreibung

**Moderne 2-Zimmer-Mietwohnung mit Balkon in  
ruhiger Lage – 3160 Traisen**

Stockwerk: 3. Stock (mit Lift)

Wohnfläche: ca. 58 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 3,42 m<sup>2</sup>

Bezugsfrei: ab August

**Gesamtmiete inkl. Heizung und Warmwasser: € 650,-**

Kaution: € 2.000,-

Provision: provisionsfrei

Befristung: 5 Jahre

Baujahr: 1989

Haustiere nach Absprache

### **Highlights der Wohnung:**

- Helle und freundliche 2-Zimmer-Wohnung  
mit optimaler Raumaufteilung

- Ruhige Ausrichtung mit Blick ins Grüne/Wald
- Großzügiger Wohnraum mit integrierter Küche
- Ein separates Schlafzimmer
- Teilmöbliert – ideal für den schnellen Einzug
- Balkon mit Ausblick ins Grüne
- Kellerabteil Nr. 8 inkludiert
- Autoabstellplatz Nr. 16 im Freien
- Gaszentralheizung

**Zusätzliche Informationen:**

- Energieausweis vorhanden:
  - HWB: 31,1 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)
  - fGEE: 0,83 (Klasse A)
- Elektrobefund liegt vor
- Gangreinigung durch Mieter (Selbstreinigung)
- Sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Öffis, Schulen und Naherholung in unmittelbarer Nähe
- Nähe Ortskern Traisen – alles fußläufig erreichbar
- Lift im Haus vorhanden

Ideal für Singles oder Paare, die eine ruhige, gepflegte Wohnung mit guter Anbindung suchen.

Anfragen bitte direkt über die Plattform oder telefonisch unter

**? 0043664/60 517 517 63**

**Karin Plesiutschnig**

**Eklusiver Vertrieb**

**Raiffeisen Immobilien**