

**Traumhaftes ehemaliges Winzerhaus in Traiskirchen:
460m² Luxus - großzügiges Leben und Arbeiten unter
einem Dach!**



Objektnummer: 2533/6716

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Nutzfläche:	460,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	6
Terrassen:	3
Garten:	825,00 m²
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Betriebskosten:	600,00 €

Ihr Ansprechpartner



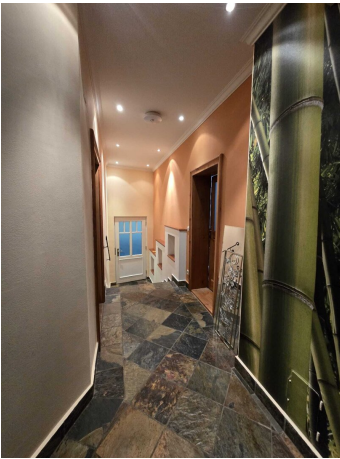
Mag. Thilo Börner

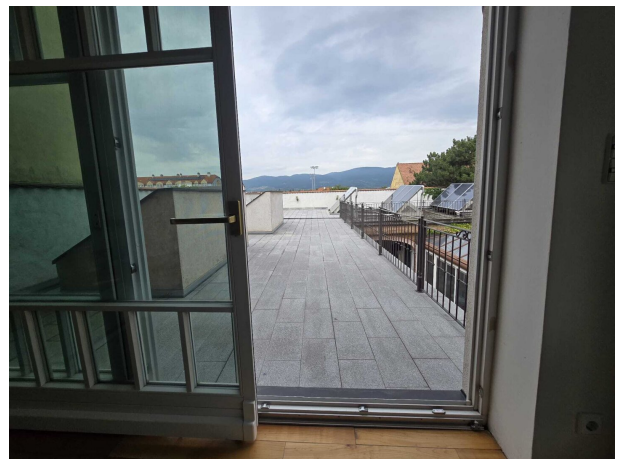
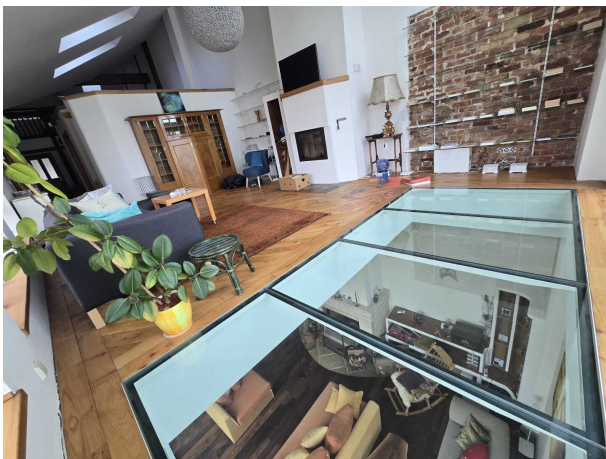
Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39
1200 Wien

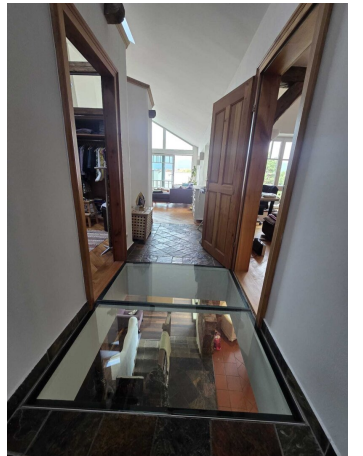
H +43 664 33 00 156

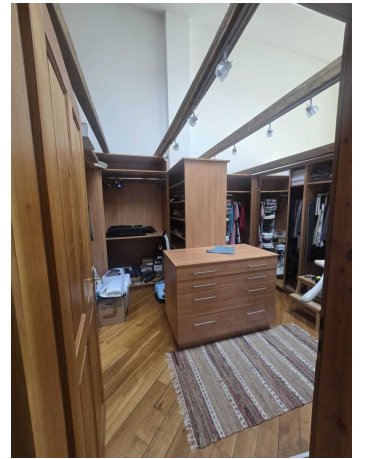
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



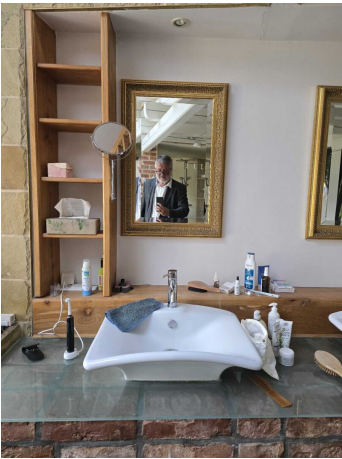


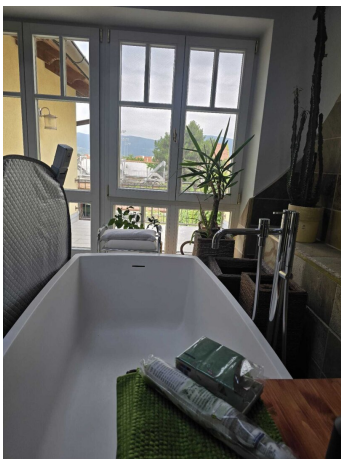


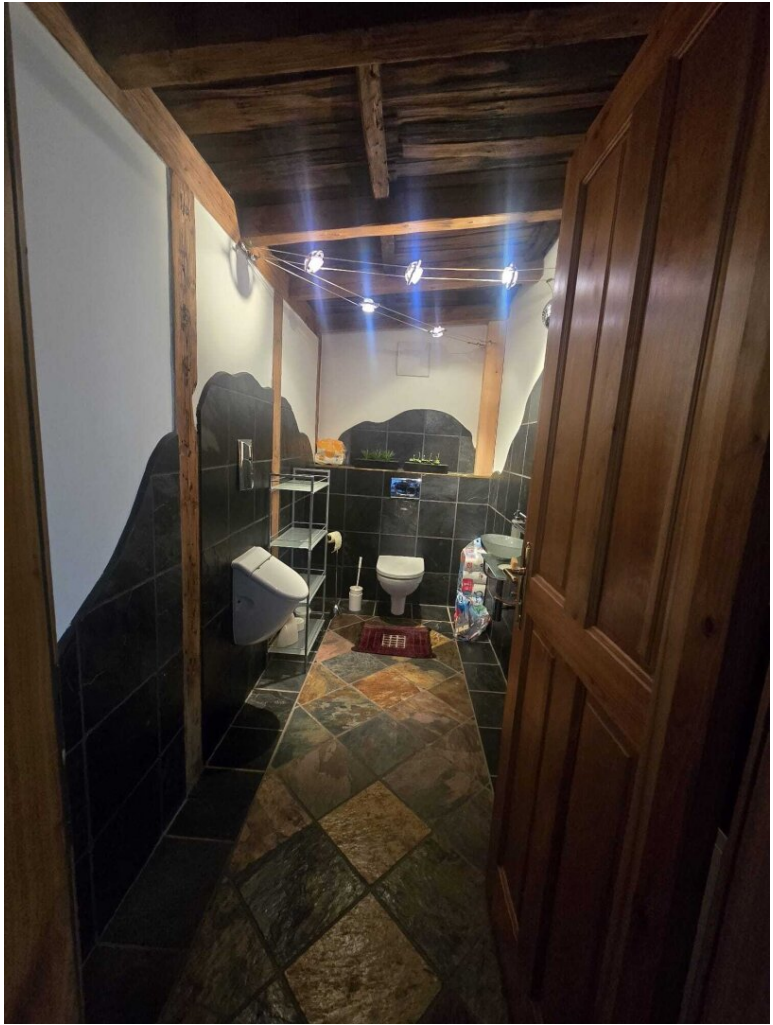












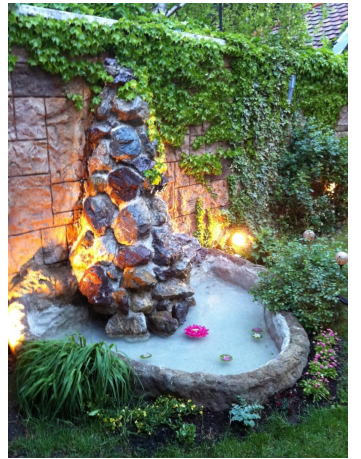




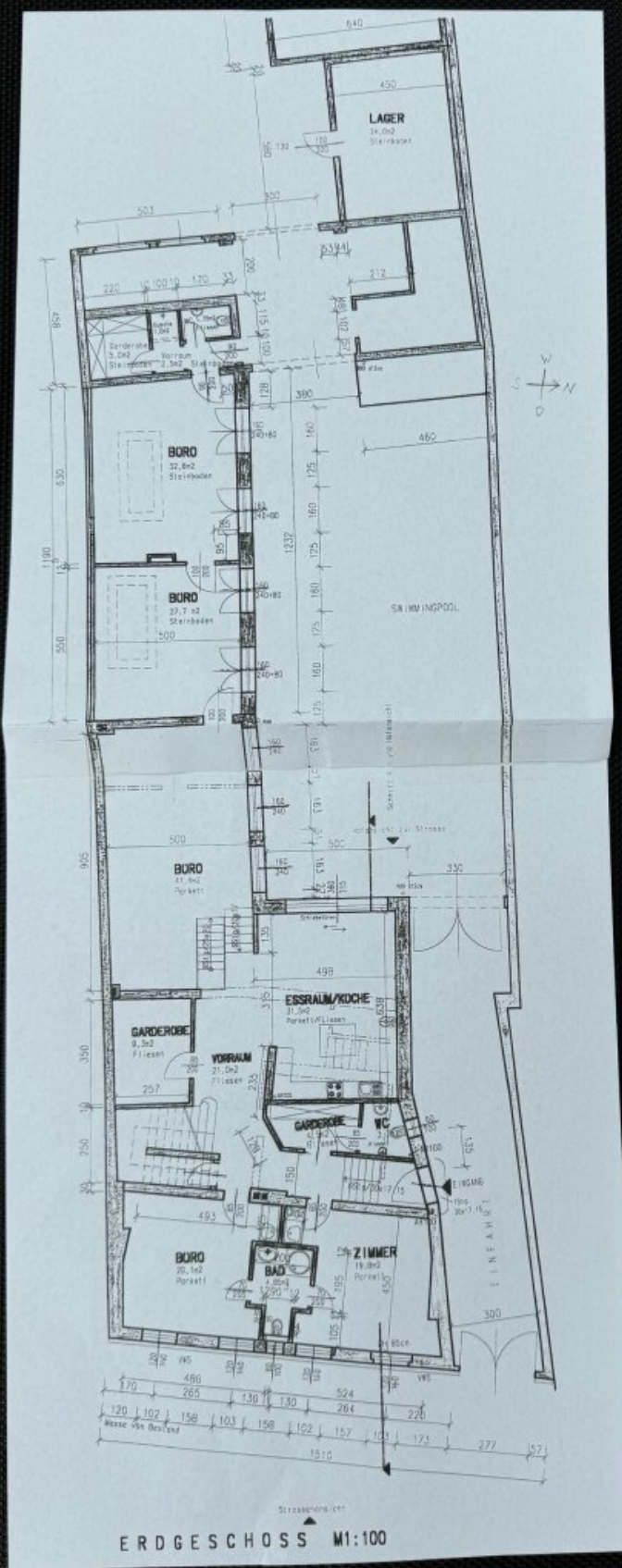












The floor plan shows a building with the following rooms and features:

- WIRTSCHAFTSRUM**: 22,5m², Fliesen (Tiles). Dimensions: 80, 50, 80, 50.
- WEINKELLER**: 8,0m², Ziegel trocken (Dry bricks). Dimensions: 160, 200.
- VORRAUM**: 8,0m², Ziegel in Estrich (Bricks in screed). Dimensions: 85, 200.
- LADENRUM**: 17,3m², Afrikoplaten (African plates). Dimensions: 400, 150, 80, 200.
- KELLERSTUBE**: 16,5 m², Ziegel in Estrich (Bricks in screed). Dimensions: 85, 210.
- HEIZRUM**: 13, m², Fliesen (Tiles). Dimensions: 275, 100.
- LADENRUM Pellets**: 13,0m², Estrich (Screed). Dimensions: 85, 75, 155. Includes a "Boileranschluss" (Boiler connection) and "Öffnung mit P1100cm".
- Schacht**: 60x60 (Shaft).
- IC**: 2,5m², AUF-14 (Up-14).
- AR100**: Multiple locations indicating structural elements.
- Dimensions**: Various measurements are provided for walls, openings, and overall room sizes, including 80, 50, 160, 200, 85, 210, 400, 150, 80, 200, 275, 100, 85, 75, 155, 130, 100, 80, 50, 80, 50.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer beeindruckenden Immobilie in der charmanten Stadt Traiskirchen, Niederösterreich. Diese außergewöhnliche Haus bietet Ihnen nicht nur großzügigen Raum, sondern auch einen Lebensstil, der von Komfort und Annehmlichkeiten geprägt ist.

Mit einer großzügigen Fläche von 460 m² und insgesamt 8 Zimmern bietet dieses ehemalige Winzerhaus reichlich Platz für Ihre Familie, Ihre Arbeit und Gäste. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass jeder Bereich optimal genutzt werden kann und gleichzeitig eine harmonische Atmosphäre schafft. Der grosse Vorzug ist, dass die grossen Räume im Erdgeschoss zur gewerblichen Nutzung zugelassen sind.

Ein besonderes Highlight sind die zwei einladenden Dachterrassen, die Ihnen die Möglichkeit bieten, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Ob beim Frühstück mit Blick in den Garten und der uneisehbarer Ruhe beim gemütlichen Abendessen im Freien – hier finden Sie den perfekten Ort für jeden Anlass.

Das Haus verfügt über sechs moderne Badezimmer, die sowohl Funktionalität als auch Stil verkörpern. So haben Sie und Ihre Familie jederzeit die Möglichkeit, sich zurückzuziehen und zu entspannen.

Highlights diese Immobilie:

- * 8 Zimmer, (bis zu 5m hohe Räume) davon sind...
- * 3 gewerblich nutzbare Räume die groß genug sind für Yogakurse, Behandlungsräume, Besprechungsräume, Praxisräume für diverse Therapieformen (Physiotherapie, Ayurveda, Massage, Psychotherapie etc.) Tanzveranstaltungen, Büros, Meditation, Kunsthandwerk...
- * 6 moderne Badezimmer
- * über 800qm großer Garten mit Obstbaumbestand, Gemüsegarten und 3 Hochbeeten
- * Wintergarten mit Fussbodenheizung und elektr. Lüftung zum Kühlen, mit Falttüren um ihn auf den 2 Seiten komplett zu öffnen.
- * Waschküche mit professionellen Mielegeräten (Waschmaschine und Trockner),
- * ein Partyraum
- * Lagerplatz,

- * Weinkeller,
- * Werkstatt,
- * gemauertes Gartenhaus,
- * 3 überdachte Carports am Gartengrundstück,
- * extra beheizbarer Lagerraum mit Fenstern in den Garten und Wasseranschluss
- * Anschlüsse für einen Swimmingpool sind vorhanden.

Nachhaltigkeit wird in dieser Immobilie großgeschrieben. Beheizt wird das Haus über eine Pelletsheizung der Firma KWB mit Fussbodenheizung im gesamten Haus. Es ist auch ein Ofen für feste Brennstoffe angeschlossen. Darüberhinaus gibt es einen Kachelofen und zwei offene Kamine. Auch ein Gasanschluss ist möglich. Eine Solaranlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, in kürzester Zeit die Vorzüge der Umgebung zu genießen. Ob mit dem Bus oder dem Zug – Sie sind schnell in der Stadt und können gleichzeitig die ruhige Lage Ihres neuen Zuhauses genießen.

Die Lage des Hauses ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Hier ist für jede Lebenssituation gesorgt, sodass Sie und Ihre Familie in einer lebendigen und gut versorgten Umgebung leben können.

Mit einem Kaufpreis von 1.250.000,00 € erwerben Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause, das Ihnen und Ihrer Familie viele glückliche Jahre bescheren wird.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und den zahlreichen Vorteilen dieser beeindruckenden Villa in Traiskirchen begeistern – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap