

## **Mehrfamilienhaus mit 2 getrennten Wohneinheiten**



1.) Luftbild

**Objektnummer: 1644\_3426**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

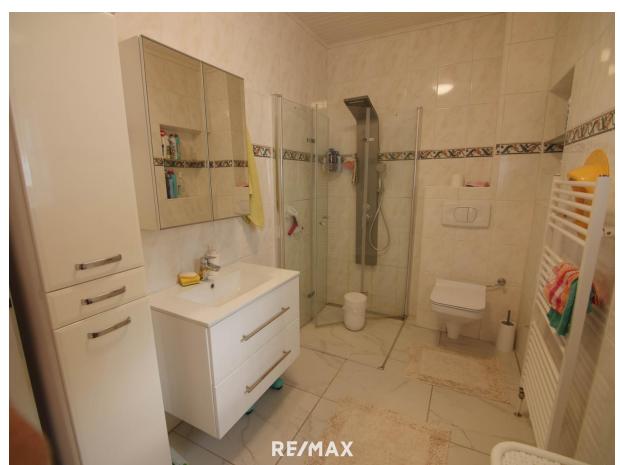
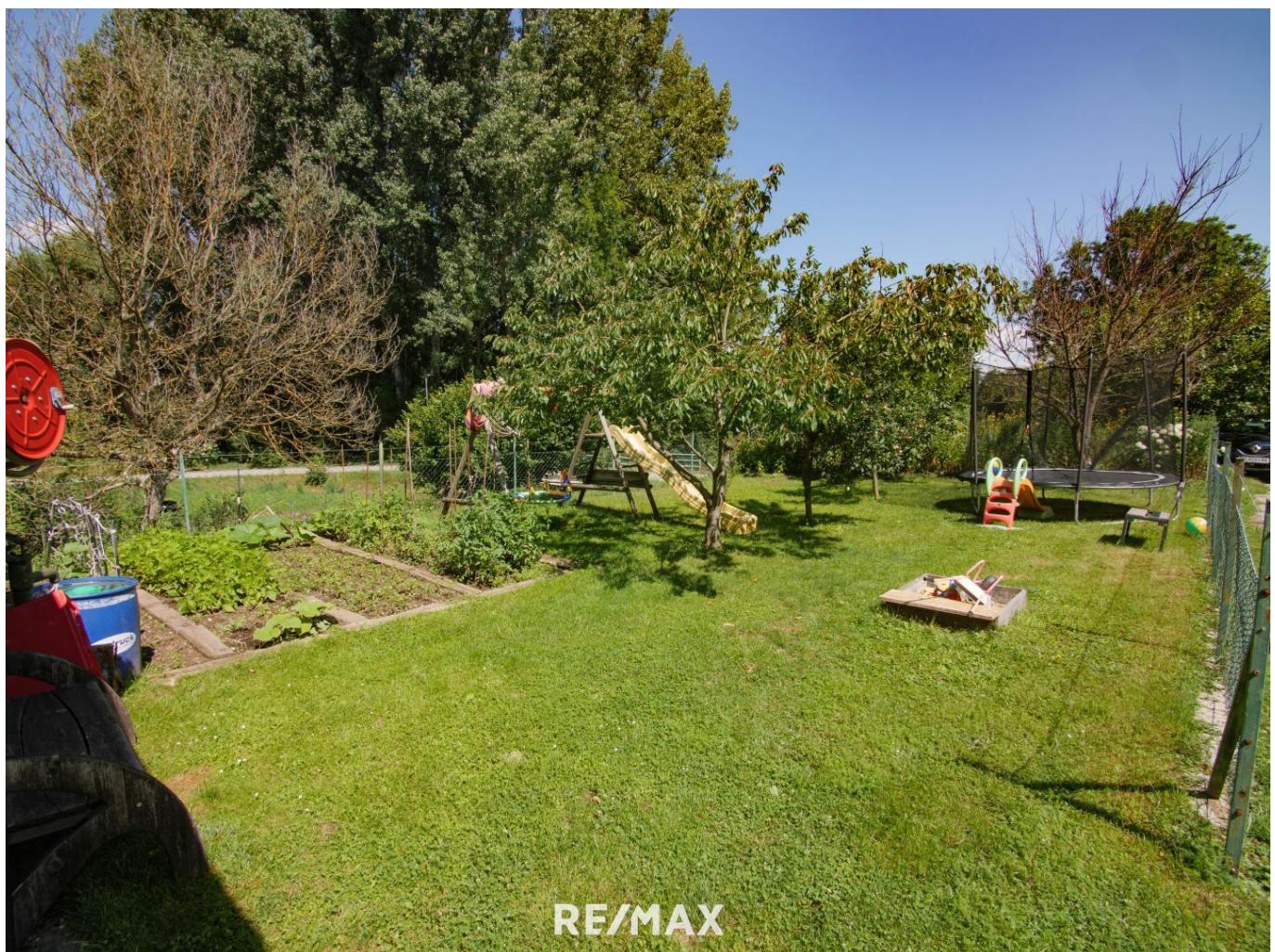
<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3133 Traismauer
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	478.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Schlägl**

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





Termin vereinbaren!

Jetzt **kostenlose Marktwerteinschätzung** auf  
**remax-plus.at**

RE/MAX





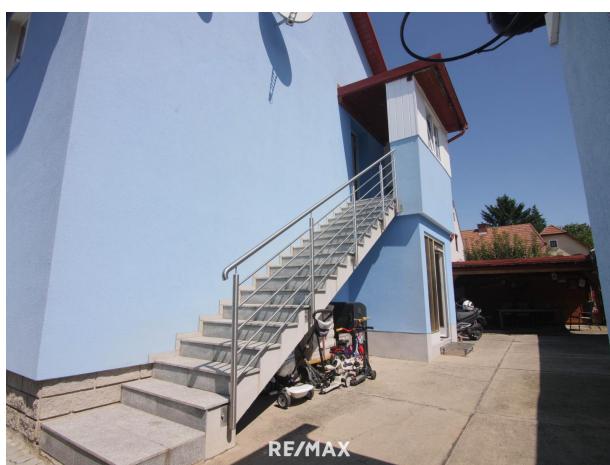
RE/MAX



RE/MAX

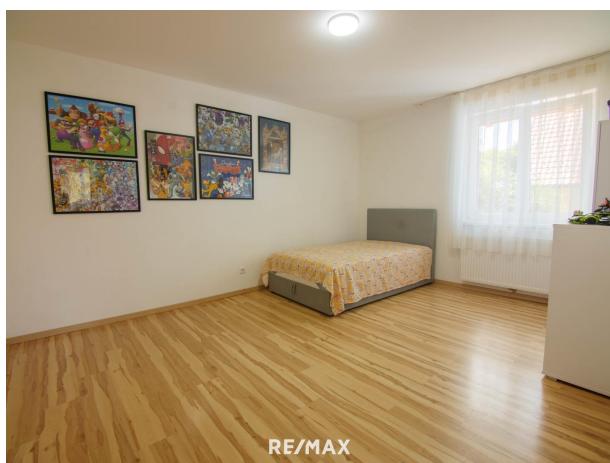


RE/MAX





RE/MAX



RE/MAX

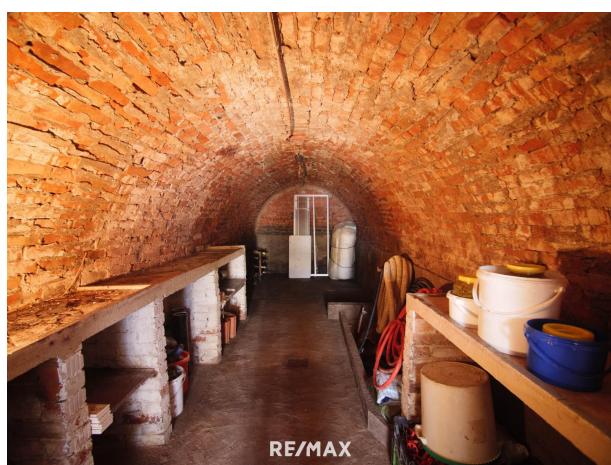


RE/MAX

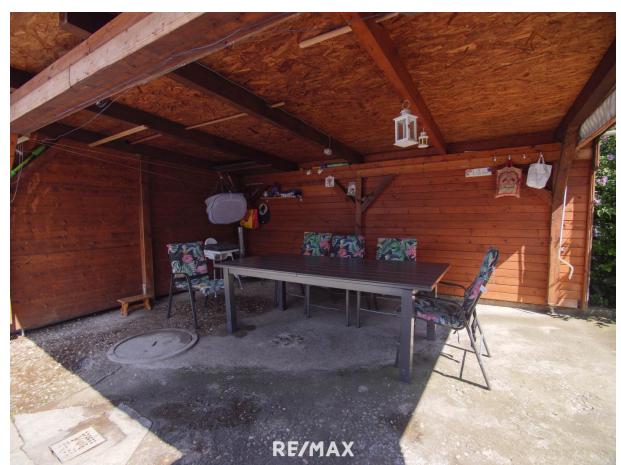




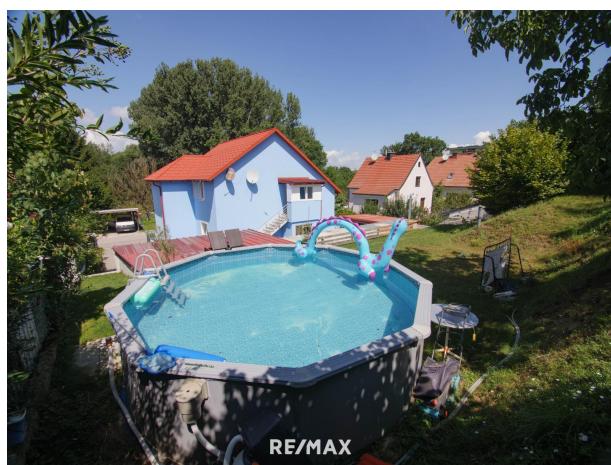
RE/MAX

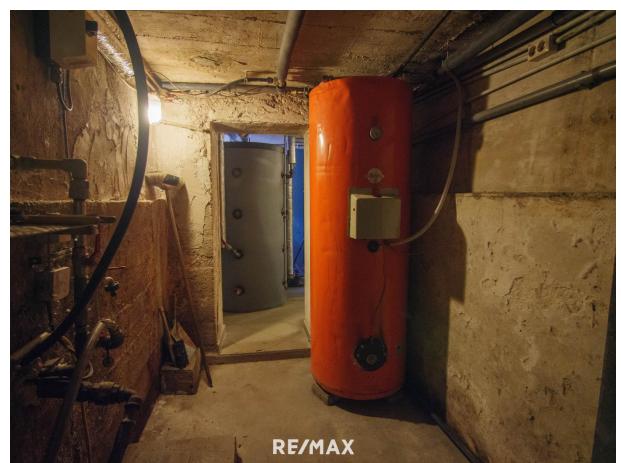
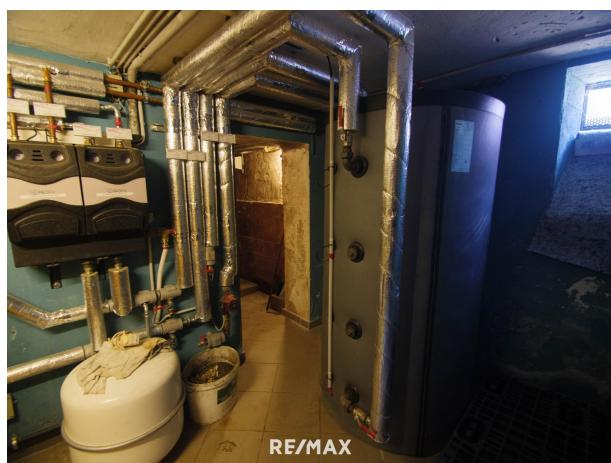


RE/MAX

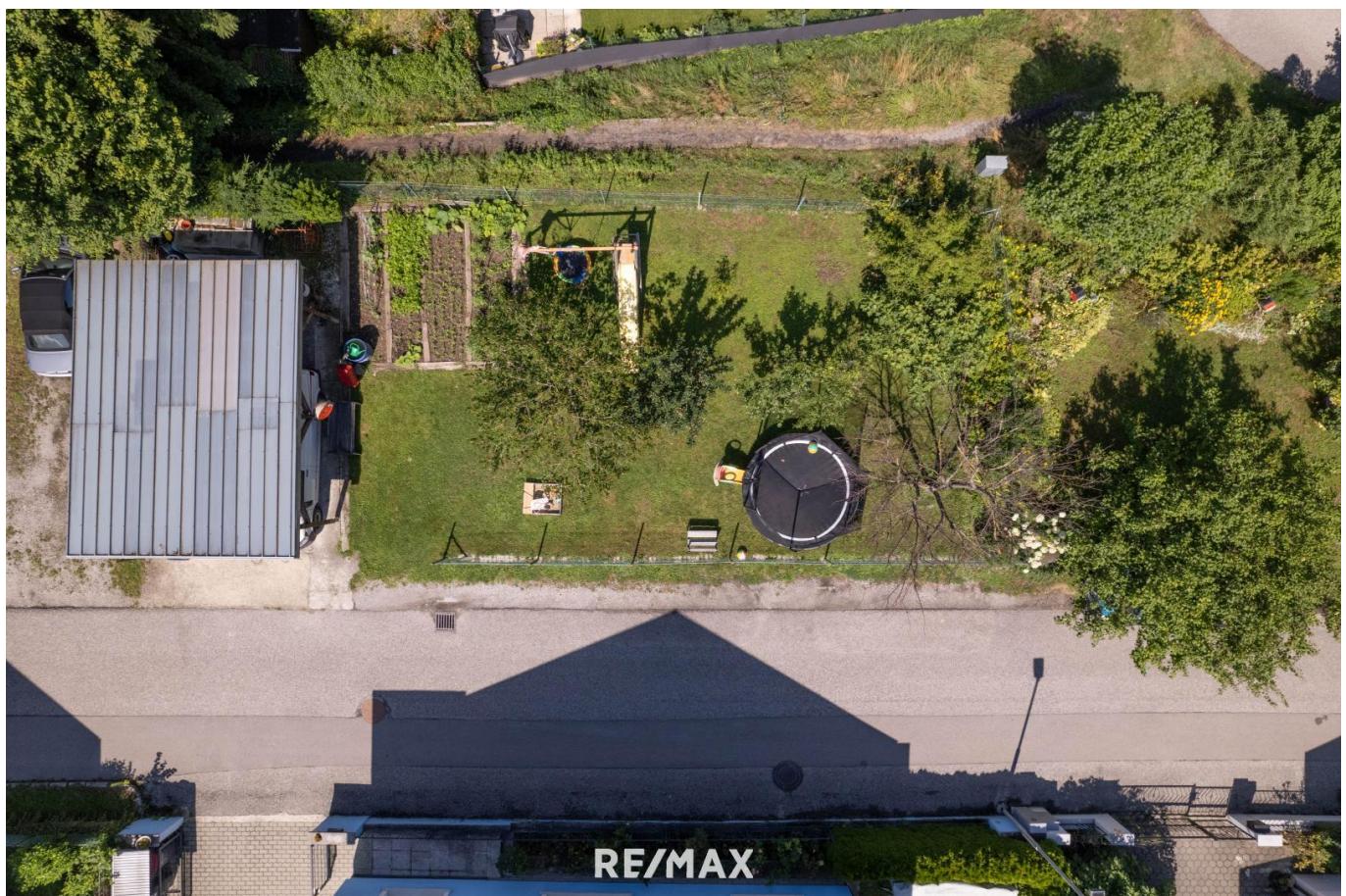


RE/MAX

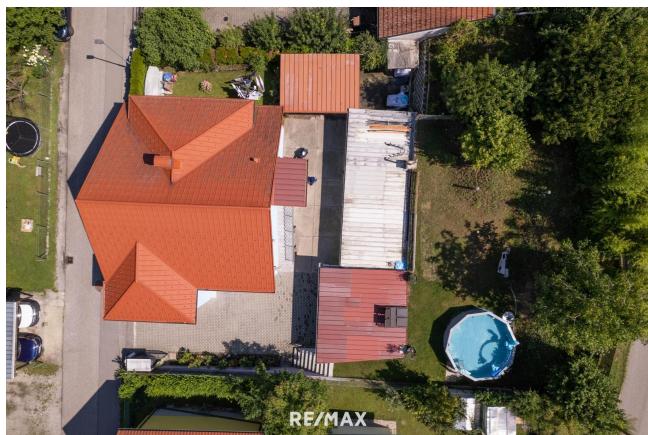








RE/MAX



RE/MAX



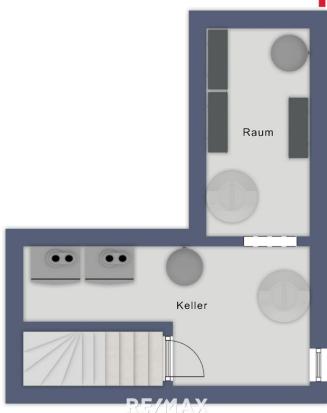
RE/MAX

**RE/MAX**



**RE/MAX**

**RE/MAX**



**RE/MAX**



**RE/MAX**

# Objektbeschreibung

Charmantes, neu saniertes Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten in ruhiger Lage von Traismauer

Objekttyp: Mehrfamilienhaus

Grundstücksfläche: ca. 1.017 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt: ca. 175 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten: 2 getrennte Einheiten (je ca. 87 m<sup>2</sup>)

Zimmer: 8 insgesamt

Bäder: 2

WCs: 2

Küchen: 2

Heizung: Neue Pelletsheizung

Keller: Teilweise unterkellert

Zusätzlich: Große Garage, Carport, Nebengebäude, uriger Weinkeller

Beschreibung

In ruhiger Lage nahe der idyllischen Traisen erwartet Sie dieses vollständig sanierte Mehrfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.017 m<sup>2</sup>. Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch als Investitionsobjekt zur Vermietung.

Das Haus bietet zwei separate Wohneinheiten mit je ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal aufgeteilt in jeweils 4 Zimmer, Bad, WC und Küche. Die gelungene Grundrissgestaltung ermöglicht komfortables Wohnen mit viel Platz und Privatsphäre.

Die gesamte Liegenschaft wurde umfassend saniert – inklusive neuer Pelletsheizung, hochwertiger Bodenbeläge, Bäder, Fenster und Fassade. Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine großzügige Garage sowie ein Carport zur Verfügung. Das Grundstück bietet darüber hinaus ein charmantes Nebenhaus und einen Weinkeller – perfekt für Hobby, Lager oder als Rückzugsort mit Charakter.

Highlights auf einen Blick

Komplett saniert – sofort bezugsfertig

Zwei getrennte Wohneinheiten – ideal für zwei Familien oder zur Vermietung

Großes Grundstück – mit Garten, Garage, Carport und Nebengebäude

Weinkeller – traditionell und vielseitig nutzbar

Neue Pelletsheizung – energieeffizient und nachhaltig

Ruhe und Natur – entspannte Lage nahe der Traisen

Sommer am Wasser – genießen Sie sonnige Tage mit Abkühlung direkt an der Traisen

#### Lage

Traismauer – eine aufstrebende Gemeinde mit ausgezeichneter Lebensqualität. Die ruhige Lage nahe der Traisen bietet nicht nur naturnahe Erholung direkt vor der Haustür, sondern auch eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Region. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Krems, St. Pölten und Wien sind schnell erreichbar – ideal auch für Pendler.

Ein Haus mit vielen Möglichkeiten – ob zum Selbstbezug, als Generationenhaus oder zur Vermietung. Diese Immobilie verbindet moderne Sanierung mit ländlichem Charme und einer Top-Lage nahe der Natur. Einziehen und den Sommer an der Traisen genießen! Angaben

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei 92.  
zw 2 k  
är Wh  
me /(m  
be ²a)  
dar  
f:  
Kla C  
sse  
Hei  
zw  
är  
me  
be  
dar  
f:  
Fa 1.2  
kto 2  
r G  
esa  
mt  
en  
erg  
ieef  
fizi

enz  
:  
Kla C  
sse  
Fa  
kto  
r G  
esa  
mt  
en  
erg  
ieef  
fizi  
enz  
:  
:

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird.  
Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "www.remax.at", und neue Objekte sehen Sie  
**FRÜHER!**