

## **Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage von Traiskirchen**



Wohnzimmer KI

**Objektnummer: 2699\_1563**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1963
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	251,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	251,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	62,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 129,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	497.500,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Eldin Cankovic**



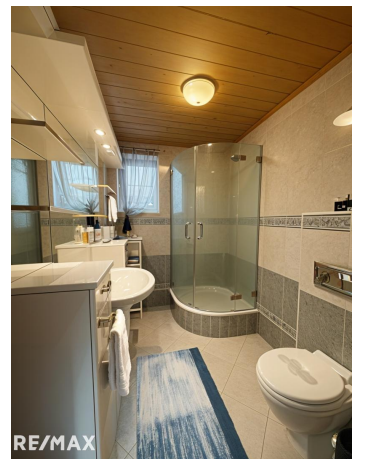


## Etage 2



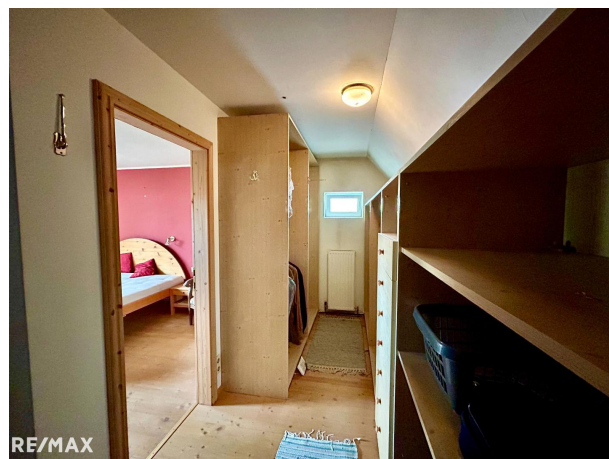




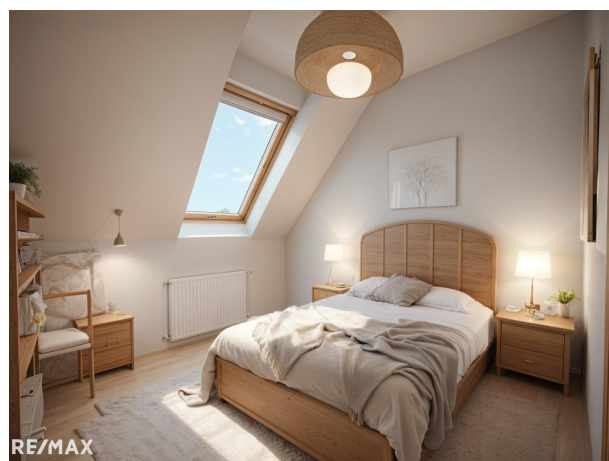
















## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse mitten im Stadtzentrum von Traiskirchen befindet sich dieses Einfamilienhaus mit großzügigem Garten. Die Liegenschaft vereint zentrales Wohnen mit ausreichend Platz und einer gepflegten Außenfläche.

### FAST FACTS

- Wohnfläche: ca. 106m<sup>2</sup> - 5 Zimmer
- Gesamtnutzfläche inkl. Keller: ca. 250m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 580m<sup>2</sup>
- 90% der Fläche bebaubar !
- Zentrale, dennoch ruhige Seitengasse
- Sanierungsarbeiten: ab dem Jahr 2000 laufend durchgeführt
- großzügiger, gepflegter Garten mit Altbaumbestand
- Gaszentralheizung (2017), zusätzlich Holzofen im Wohnzimmer
- Großzügiger Garten, Jacuzzi, Terrasse, Schuppen

Zur VIDEOBESICHTIGUNG geht's hier [HIER KLICKEN](#)

Hier geht es zum 360 GRAD Rundgang [>HIER KLICKEN](#)

### LAGE

Das Haus liegt in zentraler Lage von Traiskirchen, in unmittelbarer Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Trotz der zentralen Lage bietet die Umgebung viel Ruhe und Grünflächen, wie etwa den nahegelegenen Mühlbach, den Stadtpark oder verschiedene Spielplätze.

### OBJEKT

Sie betreten die Liegenschaft über einen großzügigen Eingangsbereich, der gleichzeitig als Einfahrt dient. Bereits hier eröffnet sich – bei geöffneter Gartentür – ein erster Blick in den gepflegten Gartenbereich. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie wahlweise direkt in das Wohnhaus, in den Garten oder in das Kellergeschoss.

Das Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei Wohnebenen und bietet mit einer Gesamtnutzfläche von rund 250 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für verschiedenste Lebenskonzepte. Helle, gut geschnittene Räume sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der weitläufige Garten mit Altbaumbestand schafft zusätzlichen Freiraum und lädt zur individuellen Gestaltung ein – ob für Erholung, Gartenbau oder Freizeitaktivitäten im Freien.

### RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss:

Der Eingangsbereich, der auch als Einfahrt genutzt werden kann, führt sowohl ins Haus als

auch direkt in den Garten. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche und Fenster sowie ein heller Wohnbereich mit Holzofen. Die offene Küche mit Essbereich bietet einen schönen Blick in den Garten und direkten Zugang zur Terrasse. Ein praktischer Einbauschränk mit Lichtsystem ergänzt diesen Bereich.

#### Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich vier mögliche Schlaf- oder Arbeitsräume, wobei zwei davon aktuell als ein großer Raum genutzt und geteilt wurden. Ein weiteres Zimmer diente zuletzt als Büro. Das Bad ist mit Badewanne und WC ausgestattet. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschränk mit Tageslicht.

#### Keller:

Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und ist in drei Räume gegliedert: einen Waschraum, einen Abstellraum und den Heizraum, der auch zur Lagerung von Kaminholz genutzt wird. Eine kleine Weinnische befindet sich im Vorraum.

#### Außenbereich:

Der Garten ist gepflegt und durch Altbaumbestand geschützt. Er bietet Platz für Freizeit, Entspannung oder individuelle Gestaltungsideen. Eine Terrasse schließt direkt an den Wohnbereich an und eignet sich ideal für den Aufenthalt im Freien. Ein Schuppen mit elektrischem Tor sowie ein Jacuzzi runden das Angebot ab.

#### ZUSAMMENFASSUNG

Die Immobilie eignet sich besonders für Käuferinnen und Käufer, die eine ruhige Wohnlage mit guter städtischer Anbindung schätzen. In den vergangenen Jahren wurden mehrere Modernisierungen durchgeführt: 2014 wurde eine Wärmedämmung angebracht, 2016 Fenster und Türen erneuert und 2017 die Heizungsanlage ausgetauscht.

Der großzügige Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Spielfläche für Kinder, zur gärtnerischen Gestaltung oder als ruhiger Rückzugsort im Grünen.

Sie wollen das Haus live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause zu zeigen!

#### 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

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. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 129.7  
bedarf: kWh/(m²a)  
Klasse Hei D  
wärmebe  
darf:  
Faktor Ges 1.76  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse D  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz:

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