Perfektes Zuhause für Familien, viel Platz und ruhige Lage

20250304_095045

Objektnummer: 2699_1632

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	1935
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	225,00 m²
Nutzfläche:	240,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	39,41 m²
Kaufpreis:	549.900,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Brigitta Grausam

RE/MAX Welcome in Baden
Pfarrgasse 2
2500 Baden

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

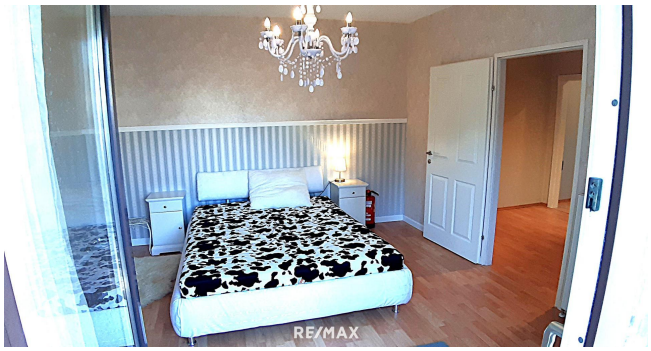
RE/MAX

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

RE/MAX

Objektbeschreibung

SONNIGE TERRASSE • IDYLLISCHER GARTEN mit POOL• SEPARATER WOHNBEREICH Inmitten einer gepflegten Wohnsiedlung im südlichen Teil von Traiskirchen präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus als wahres Raumwunder mit viel Platz für die ganze Familie. Eine sonnige Terrasse, ein liebevoll gestalteter Garten mit Pool und ein eigenständiger Wohnbereich machen dieses Haus zu einem besonderen Rückzugsort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. **HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:** • **Gesamtgrundstück: ca. 855 m²** , inkl. 190 m² Pachtgarten (€ 126/Jahr) • **Wohnfläche: ca. 226 m²** inkl. Zubau • **Gesamtnutzfläche: ca. 297 m²** zzgl. Garage (25 m²) & Stellplatz (20 m²) • **Separate Wohneinheit**, ideal als Home-Office, Atelier oder für Teenager/Gäste • **Gepflegter Garten mit Pool,** Gartenhaus & exotischer Bepflanzung _____ **RAUMAUFTEILUNG & AUSSTATTUNG** Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet insgesamt rund **226 m² Wohnfläche** sowie einen **Heiz- und Waschkeller (ca. 40 m²). Erdgeschoss (Hochparterre):** • Großzügige Küche mit gemütlichem Essbereich • Repräsentatives Wohnzimmer mit Marmorboden, zwei Säulen und direktem Zugang zur Terrasse • Separater Zubau mit zwei Zimmern und Nebenräumen – ideal für Gäste oder als Büro **Obergeschoss:** • Großzügiger Vorraum • Hauptschlafzimmer mit begehbarer Garderobe • Kinderzimmer • Tageslichtbad mit Toilette (2023 renoviert) **Keller:** • Technikraum, Wasch- und Trockenraum • Sauna vorhanden • Tiefenbrunnen (ehem. Wärmepumpe – Reaktivierung ev. möglich) **Heizung:** Gaszentralheizung (seit 1989), moderner Heizkessel (2003), teilweise Fußbodenheizung **Klimaanlage:** In Teilen des Hauses installiert _____ **AUSSENBEREICH 6 GARTEN** Die rund **16 m² große Südterrasse** ist ein Wohnraum im Freien z.B. Grillen, Speisen oder Verweilen im Schatten unter der Markise. Der traumhafte Garten begeistert mit exotischen Pflanzen, einem umzäunten Pool (reaktivierbar) sowie einem gemauerten Gartenhaus (BJ 1990, ca. 16 m²) mit Fenster und absperrbarer Tür. Im Anschluss an den Eigengarten steht ein **zusätzlicher Pachtgarten** (190 m², € 126/Jahr) zur Verfügung – ideal für Hobbygärtner, Selbstanbau oder als Erweiterung der Spielfläche für Kinder. _____ **LAGE & UMGEBUNG** Die Immobilie liegt in einer **ruhigen Wohnsiedlung in Traiskirchen**, umgeben von Feldern, Waldflächen und der Schwechatau – ein idyllisches Umfeld mit hoher Lebensqualität und dennoch verkehrsgünstig. **Verbindungen** • Nur wenige Minuten in die Nachbarorte Pfaffstätten, Guntramsdorf, Mödling • Mit PKW nach Wien, ca. 25 Min. oder der Pottendorfer Linie von Münchendorf gesamt 34–38 Min. nach Meidling oder Hauptbahnhof **Infrastruktur & Freizeit** • Vielfältige kulturelle und kulinarische Angebote der Thermenregion • Wander- und Radwege, Schwimmbäder, Golfplatz (18-Loch) in direkter Nähe • Umfangreiches Bildungsangebot (Kindergarten in derselben Straße, öffentliche & private Schulen) • Großes Arbeitsplatzangebot wirtschaftlich stärksten Gebiet südlich von Wien _____ **ZUSTAND & ENTWICKLUNGSPOTENZIAL** Die Immobilie wurde laufend modernisiert (u. a. 2012 Küche, 2023 Bad OG). Dennoch besteht **leichter Instandhaltungsbedarf,** z. B. Ausmalen der Räume, Wartung der Dachflächenfenster oder Erneuerung. Diese Aspekte wurden bereits im

Wertgutachten berücksichtigt – eine hervorragende Gelegenheit, eigene Wohnträume durch individuelle Gestaltungen zu verwirklichen. Energieausweis wird nachgereicht.
_____ **FAZIT** Mit einer **beeindruckenden Wohn- und Nutzfläche von rund 340 m²,** einem **liebevoll gestalteten Garten,** einem **attraktiven Preis von € 549.900,-** und der Möglichkeit, persönliche Wünsche umzusetzen, stellt diese Liegenschaft eine seltene Gelegenheit für Familien dar, die großzügiges Wohnen mit Naturverbundenheit und Nähe zu Wien, Baden und Wr. Neustadt verbinden möchten. **Der Verkauf erfolgt aus familiären Gründen.** _____
BITTE BEACHTEN SIE In Entsprechung der gesetzlichen Vorschriften des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, die Nennung der Lage sowie Terminvereinbarungen nur nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden. **Unbedingt erforderlich für Datenbekanntgabe und Besichtigung sind:** + Vor- und Nachname + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz) + Telefonnummer und E-Mail-Adresse Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gemäß § 11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme (E-Mail-Anfrage über Plattform) ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des betreuenden Maklers von RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig. Für Irrtum, Satz- und Druckfehler wird keine Haftung übernommen.
Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf www.remax.at!