

## Attraktive, ruhige Zentrumslage: Moderne, helle 2-Zimmerwohnung mit Terrasse



Rendering neu 1

**Objektnummer: 124145\_8**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	61,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,26 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	354.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Melcher**

Austro Tower, Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H +43 677 6173 2439

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

stermin zur

**s'platzerl**  
Dr. Karl Renner Platz 4, 2514 Traiskirchen

Top 08 24.02.2025

Wohnnutzfläche	61,56 m <sup>2</sup>
Terrasse	4,27 m <sup>2</sup>

**HINWEISE** (DER MASSSTAB IST ZU PRÜFEN!)  
 REI DEN PLANMASSEN HANDELT ES SICH GENERELL UM ROHBAUMASSE.  
 INNENPUTZSTÄRKEN UND TOLERANZEN SIND UNBEDINGT NOCH ZU BERÜCKSICHTIGEN!  
 NATURMASSE SIND ZU NEHMEN, DA ABWEICHUNGEN VOM PLANMASS HERSTELLUNGSBEDINGT NICHT ZU VERMEIDEN SIND.  
 DIE DARGESTELLTEN FLÄCHEN BZW. DIE WOHNUNGSGRÖSSE KÖNNEN GERINGFÜGIG ABWEICHEN.  
 EINRICHTUNGEN UND BEPFLANZUNGEN SIND BEISPIELHAFT UND SIND NICHT IM LEISTUNGSUMFANG DES BAUTRÄGERS ENTHALTEN.  
 TECHNISCHE ÄNDERUNGEN, INSTALLATIONSSCHICHTEN UND REVISIONSÖFFNUNGEN BLEIBEN DEM BAUTRÄGER VORBEHALTEN.  
 DRUCK- BZW. SATZFEHLER SOWIE IRRTÜMER UND BAULICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

0 0.5 1 2 3 4 5m  
1:100



**IMMO CONTRACT** Partner der **VOLKSBANK**

**WIR VERMITTELN IHRE IMMOBILIE**

© IMMO CONTRACT

## Objektbeschreibung

Großzügiger Wohnbereich - Platz zum Leben Top #8 Diese traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse befindet sich barrierefrei im 1. OG mit Lift. Sie besteht aus einem geräumigen Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, großem Badezimmer mit Badewanne, separatem WC und Vorzimmer. Vom Wohnzimmer haben Sie Zutritt zur Terrasse, die nach Südwesten und dem ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Für Ihren Pkw ist ein Platz in der hauseigenen Tiefgarage bereits reserviert. Mitten im Zentrum von Traiskirchen wird ein interessantes, modernes Projekt mit 17 Eigentumswohnungen, Geschäftslokal und einer Tiefgarage mit 36 Stellplätzen realisiert. Das in massiver Bauweise errichtete Gebäude fügt sich Dank seiner Architektur perfekt in den bestehenden Ortskern ein. Bei der Konzeptionierung der Wohnungen wurde auf eine optimale Nutzbarkeit geachtet. Die Größen der 17 Einheiten betragen zwischen 49 und 129m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen, Terrassen und Loggien. Diese sind in den grünen Innenhof gerichtet, dienen so als Rückzugsort vom Alltagsstress und tragen zum hohen Wohnkomfort bei. Wohnliche Eichen-Parkettböden, moderne Fliesen und elegante Sanitäranlagen repräsentieren die hochwertige Ausstattung des gesamten Wohnhauses. Eine Fußbodenheizung sorgt für ein überaus behagliches Raumklima - geheizt wird mittels Wärmepumpe. Auch wenn die Ausstattung kaum Wünsche offen lässt - auf Ihren besonderen Wunsch ist jedoch noch einiges möglich! Die Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden. Die Fertigstellung ist für das 1. Quartal 2025 geplant. Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin! Ich würde mich freuen, Ihnen mehr Details über Ausstattung und verschiedene Grundrisse/Wohnungstypen bei einem persönlichen Gespräch präsentieren zu dürfen. Herr Martin MELCHER 0677 617 324 39