

**Großzügige, luxuriöse 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und großer Dachterrasse in attraktiver Lage**



AVT KRP - Ap18 w4

**Objektnummer: 124145\_18**

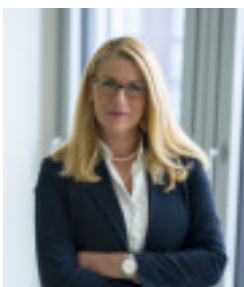
**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## 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>	93,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	622.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

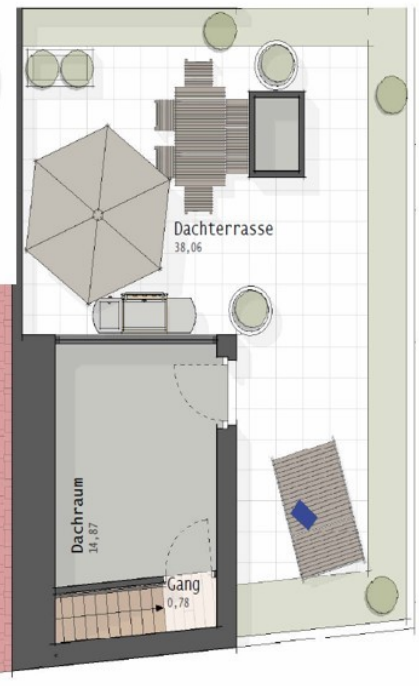
H +43 676 1

Gerne stehen  
Verfügung.









# s'Platzerl

Dr. Karl Renner Platz 4, 2514 Traiskirchen

Top 18

Wohnnutzfläche	77,38 m <sup>2</sup>
Dachraum	14,87 m <sup>2</sup>
Freifläche	50,39 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

"s'Platzerl" - Modernes Wohnen im Zentrum Top #18 Diese großzügig geschnittene, elegante 2-Zimmer-Wohnung begeistert durch ihre fantastische Dachterrasse und den großen Balkon - ausgerichtet in den ruhigen Innenhof nach Südosten. Sie besteht aus einem lichtdurchfluteten Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche und Ausgang auf den 12m<sup>2</sup> großen Balkon, einem Schlafzimmer, Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Dusche, separatem WC, Abstellraum, Vorzimmer einem Dachraum und einer Dachterrasse. Vom Wohnzimmer gelangen Sie über eine bequeme Stiege ins Dachgeschoss. Die riesige Dachterrasse bietet den idealen Rückzugsort vom Alltagsstress. Ein praktischer Dachraum mit fast 15m<sup>2</sup>, der zum Verstauen der Lounge-Möbel oder aber auch als geschützter Sitzbereich bestens geeignet ist, befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist bereits für Sie 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. Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605