

**Dachterrassentraum mit 4 Zimmern für höchste Ansprüche in zentraler und doch ruhiger Lage**



Dachterrasse

**Objektnummer: 124145\_20**

**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>	99,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,04 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>	673.000,00 €
<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







## Objektbeschreibung

"s'Platzerl" - 2 Dachterrassen als Rückzugsort Top #20 Diese fantastische 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. OG mit Lift und ist nach Süden in den ruhigen Innenhof ausgerichtet. Sie besteht aus einem großen Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche und Ausgang auf eine der beiden Dachterrassen mit ca. 14m<sup>2</sup>, 3 Schlafzimmern, Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Wanne, separatem WC, Abstellraum, geräumigem Vorzimmer, einem Dachraum und einer weitere ca. 26m<sup>2</sup> großen Dachterrasse. Diese erreichen Sie bequem über eine Stiege im Wohnzimmer. Ein praktischer Dachraum mit fast ca. 7m<sup>2</sup>, der zum Verstauen der Lounge-Möbel oder eine Sommerküche bestens geeignet ist, befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Ein Stellplatz ist in der hauseigenen Tiefgarage 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. Herr Martin MELCHER 0677 617 324 39