

Hochwasserfrei Arbeiten und Wohnen unter einem Dach!



Hausansicht1

Objektnummer: 3861_18

Eine Immobilie von RE/MAX Homebase

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Traismauer
Baujahr:	ca. 1964
Wohnfläche:	245,00 m ²
Nutzfläche:	361,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	83,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 173,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Christian Profant

RE/MAX Homebase
Neustift am Walde 89/Lokal 2
1190 Wien





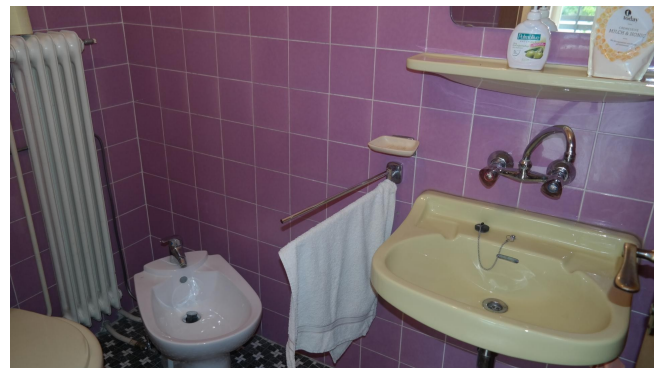
















Objektbeschreibung

Gewerbefläche inklusive Wohnmöglichkeit! Sie suchen ein Lokal für Ihren Handwerksbetrieb, Ihre Arztpraxis, Ihre Anwalts-/Steuerberatungskanzlei oder für Ihr Atelier? Gleichzeitig suchen Sie Wohnraum für Ihre Familie? Hier finden Sie beides in einem Gebäude vereint. Arbeiten und Wohnen unter einem Dach! Die Lage des Hauses ist auf Grund seiner Zentrumsnähe perfekt. In unmittelbarer Nähe zum alten Stadtkern von Traismauer gelangt diese Rarität zum Verkauf. Die einmalige Lage direkt gegenüber vom Römertor macht diese Liegenschaft einzigartig, da sie trotz Zentrumslage auch über einen schönen Garten (ca. 686 m²) verfügt. Das große Einfamilienhaus verfügt über ca. 183 m² Wohnfläche und ca. 62 m² Geschäftsfläche. Die Gesamtnutzfläche des Gebäudes beträgt ca. 361 m². Auf 2 Ebenen finden Sie 8 Zimmer, eine Küche ein Bad, 3 WCs, eine Speis und eine kleine Werkstatt. Eine Garage, ein großer Balkon im 1. Stock und ein großer Keller (ca. 83 m²), in dem sich die Heizanlage und die Wasserversorgung (eigener Hausbrunnen) befinden, runden das Angebot ab. Das Haus ist mit einer Gas-Heizanlage, kombiniert mit einer Solaranlage, für Warmwasser und Raumheizung ausgestattet. Über diverse Schnellstraßen erreicht man mit dem Auto Krems in ca. 10 und St. Pölten in ca. 20 Minuten. In Wien ist man in ca. 45 Minuten. Mittels Schnellbahnverbindung (der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt) gelangt man direkt nach Wien bzw. St. Pölten. Nach Krems besteht eine Busverbindung. Die Nahversorgung wird durch zahlreiche Geschäfte und medizinische Einrichtungen im Ort in unmittelbarer Umgebung gewährleistet. Ein Kindergarten, eine Volksschule und eine Mittelschule befinden sich direkt im Ort. **Kaufpreis € 395.000.-** Ein Energieausweis mit folgenden Werten ist selbstverständlich vorhanden. Heizwärmebedarf 173kWh/m²a / Klasse E, fGEE 1,77 / Klasse D **Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.** Wir weisen auf unsere Eigenschaft als Doppelmakler (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Die Angaben zu dieser Immobilie wurden uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt und sind ohne Gewähr. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kaufanbot) Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss §7(1). Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10)