

**Sofort einziehen und wohlfühlen - Generalsaniertes Haus  
mit viel Platz drinnen und draußen!**



Haus Gartenansicht

**Objektnummer: 2699\_1511**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Wienersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Friedrich Enne

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2









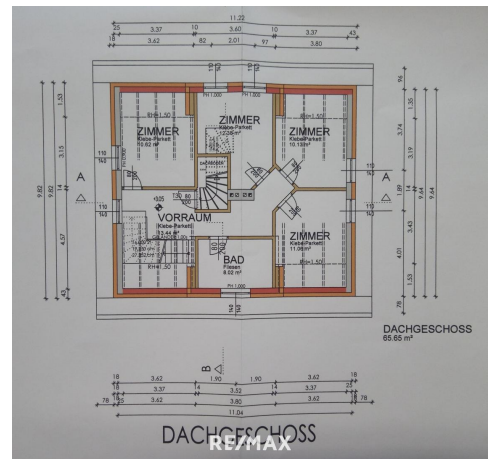
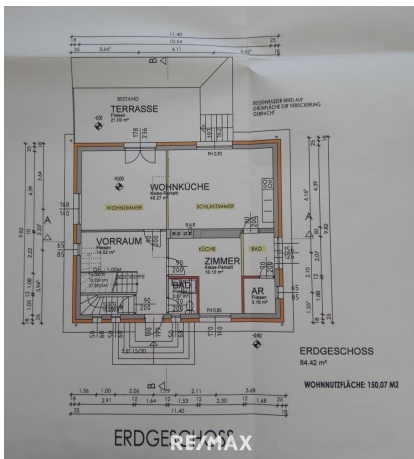




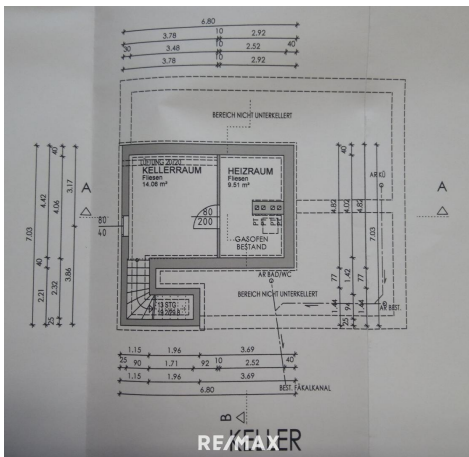
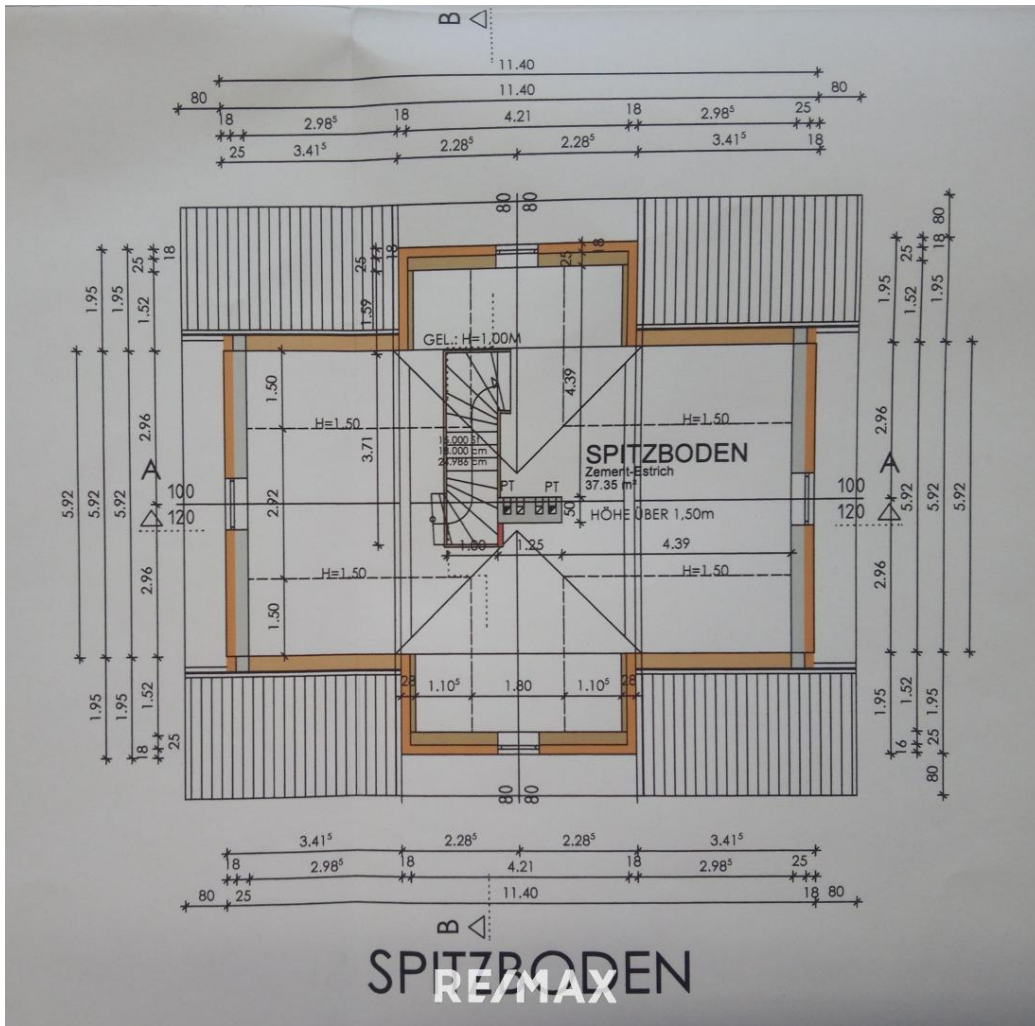












## Objektbeschreibung

ACHTUNG: Sparen Sie sich jetzt die gesetzlichen Gebühren für die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühr in voller Höhe bis zu einem Kaufpreis von €500.000.- ! Näheres dazu erfahren Sie unter <https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgeb%C3%BChr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html> Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Wir präsentieren Ihnen hiermit ein topsaniertes Einfamilienhaus mit großem Garten und genügend Platz für Kind(er) und Kegel in Wienersdorf bei Traiskirchen (NÖ). Highlights auf einen Blick: . 2008 umfassend und hochwertig saniert: Einziehen und wohlfühlen. . Wohnfläche von ca. 150m<sup>2</sup>: Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen. . Teilsanierte Garage für 1 PKW. Weitere Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus. . Gas-Brennwertheizung, Solaranlage, komplette Fußbodenheizung. . Hervorragende Energiekennzahlen lt. EAW. . Hauseigener Brunnen zur Gartenbewässerung. . Großzügige Terrasse für gemütliche Stunden im Freien. . 1125m<sup>2</sup> großer, uneinsichtiger Garten mit Altbaumbestand zum Entspannen, Spielen und Gärtnern. . Familien- und Tierfreundlich: Lage nahe Naturschutzgebiet, viel Platz drinnen und draußen. Erkunden Sie Ihr neues Zuhause mit unserem virtuellen Rundgang: [HIER KLICKEN](#) Umgebung & Lage Wienersdorf mit knapp 3.500 Einwohnern gehört zur Stadtgemeinde Traiskirchen im Bezirk Baden bei Wien. Die äußerst verkehrsgünstige Lage (nur ca. 30min mit der Badner-Bahn in Wien-Mitte, wenige Autominuten zur Autobahn), die vielen beruflichen Möglichkeiten in der Region und das naturnahe, beruhigte Wohnen außerhalb von Hektik und Trubel bieten Ihnen ein unvergleichliches Lebensgefühl. Hier sind Sie umgeben von Feldern, Weinbergen und einer Menge Möglichkeiten, sich kulturell, sportlich und beruflich zu betätigen. Eine große Auswahl an Heurigen und Weinlokalen verlocken neben verschiedensten kulinarischen Angeboten zu genussvollen Stunden in der Umgebung. Wen es in die Therme zieht, der findet diese in der nahegelegenen Kaiserstadt Baden. Golfspieler kommen im ebenfalls nahegelegenen, exklusiven Golfclub voll auf ihre Kosten. Es zieht Sie mehr in die Natur? Dann werden Sie die umgebenden attraktiven Ausflugsziele wie der Schneeberg, die Hohe Wand, das Leithagebirge, der Neusiedlersee und vieles mehr begeistern. Was auch immer Sie sonst gerne machen: Ins Theater gehen, im örtlichen Aqua-Splash Schwimmbad Spaß haben, Gartenfeste besuchen, sich vielfältig weiterbilden oder einem der zahlreichen Sportvereine beitreten: Langweilig wird Ihnen und ihren Kindern hier sicherlich nicht. Und falls Sie am liebsten Ihre Ruhe haben und zuhause bleiben möchten: In Ihrem äußerst großzügigen Garten ist private Nah-Erholung gewährleistet. Infrastruktur & Versorgung Wienersdorf und die umliegenden Gemeinden bieten eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Geschäfte, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken und zahlreiche weitere Dienstleister stellen eine umfassende Versorgung sicher. Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls leicht erreichbar, was diese Gegend besonders familienfreundlich macht. Vor allem Ihre Kleinsten haben es nicht weit bis zum Kindergarten: Dieser befindet sich gleich gegenüber der Liegenschaft. Mama und Papa brauchen also nur über die Straße zu laufen und allfällige Transportfahrten entfallen somit. Spazieren Sie alleine, zu zweit oder mit Ihrer Familie zum nahegelegenen Naturschutzgebiet Schwechatau (Spielplatz vorhanden) und genießen Sie



unverbaute Natur nur einen Steinwurf von Ihrem Zuhause entfernt. Die Stadtgemeinde Traiskirchen eruiert derzeit den Bau einer Badner Bahn Station in Wienersdorf. Diese Haltestelle wäre dann sogar fußläufig vom Objekt aus zu erreichen:  
<https://www.traiskirchen.gv.at/news/neue-badner-bahn-station-in-wienersdorf/> Das Haus Hier haben die gegenwärtigen Eigentümer mit Blick auf die Zukunft investiert und ein Zuhause für Generationen geschaffen: Das ursprünglich in den Sechziger-Jahren erbaute Haus wurde 2008 komplett saniert. Dazu wurden hochwertige Materialien wie z.B. Tondachziegel, Alu-Dachentwässerung von PREFA, eine Vollwärmeschutzfassade mit Nanopor-Beschichtung und eine Zellulosedämmung mit ca. 35cm für den Dachboden verwendet. Der Fußbodenaufbau wurde gänzlich erneuert, ordentlich gedämmt und mit wertigem Parkett und hochwertigen Fliesen belegt. Rund ein Drittel der 2-fach verglasten Fenster wurde durch 3-fach verglaste ersetzt. Der Gasbrennwertkessel, welcher für wohlig warme Böden sorgt, ist von der Fa. Viessmann, die Solaranlage mit 15m<sup>2</sup> Fläche von Sonnenkraft. Diese dient auch zur Heizungsunterstützung bei sonnigem Wetter. Sämtliche Elektro-, Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen wurden komplett erneuert. Das Haus wurde seitdem pfleglich behandelt. Hier ist also sorgenfreies Wohnen mit viel Platz und Komfort angesagt. Vom großzügigen Eingangsbereich aus gelangen Sie direkt in den offen als große Wohnküche gestalteten Wohnraum, von wo aus Sie einen genussvollen Ausblick in den Garten haben und direkt über die Terrasse hinaus in den Garten kommen. Des weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein Bad/WC, ein weiteres Zimmer und ein Wirtschaftsraum mit Warmwasseranschluss (Solar). Eine Holzterrasse führt Sie vom Vorraum aus ins Obergeschoss mit insgesamt vier Zimmern und einem Badezimmer mit WC. Von dort aus gelangen Sie dann auch in den Dachboden, welcher in der selben Qualität wie die anderen Wohnräume ausgelegt wurde, jedoch nicht zur Wohnfläche zählt. Alles in allem haben Sie hier reichlich Platz und Räume für eine ganze Familie, ein Büro oder Atelier und ein Gästezimmer, in welchem Ihre werten Besucher nach einem entspannten Abend beim Grillen auf der Terrasse oder Beisammensein im Wohnzimmer vor dem behaglichen Kaminfeuer (Kamin vorhanden) ausschlafen können. Der Garten Die in dieser Lage seltene Größe des Grundstücks mit ca. 1125m<sup>2</sup> wird Sie begeistern, ist es doch heutzutage wichtiger denn je, regelmäßig abzuschalten und etwas Privatsphäre im Grünen zu genießen. Das wird Ihnen hier leichtfallen: Der Altbestand an (vorwiegend) Obstbäumen, die dichten Hecken an den Grundstücksgrenzen und der weitläufige Rasen bieten Ihnen hier ein Green Wellness- Paradies. Ob Sie selbst gerne gärtnern, mit Ihren Kindern tollen, spielen, bauen oder vielleicht im (künftig vorhandenen) Swimming-Pool planschen oder Ihren Vierbeinern einen großzügigen Auslauf bieten möchten – Sie haben die Wahl! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – erleben Sie diese bezaubernde Immobilie live und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns! RECHTLICHES In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden. Unbedingt erforderlich sind: + Vor- und Nachname + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz) + Telefonnummer + E-Mail Adresse Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und

Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwä 52.0 k

rmebedWh/(m<sup>2</sup>

arf: a)

Klasse C

Heizwä

rmebed

arf:

Faktor 0.95

Gesam

tenergi

eeffizie

nz:

Klasse B

Faktor

Gesam

tenergi

eeffizie

nz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!