

**PERFEKTE LAGE! Einzigartiges Stadthaus im Zentrum  
von Traiskirchen!**



Hausansicht Garten

**Objektnummer: 2699\_1563**

**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 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1963
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	251,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

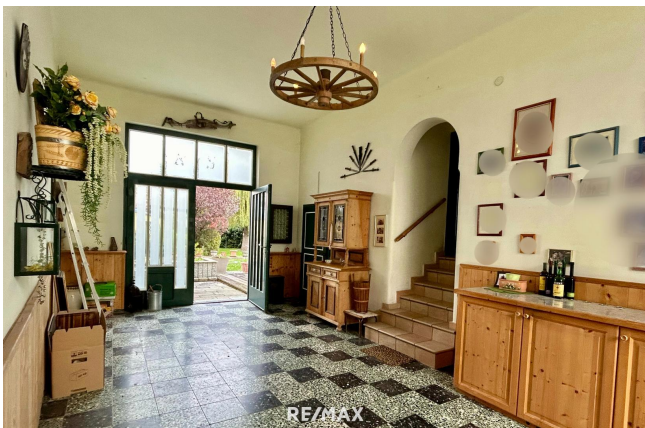


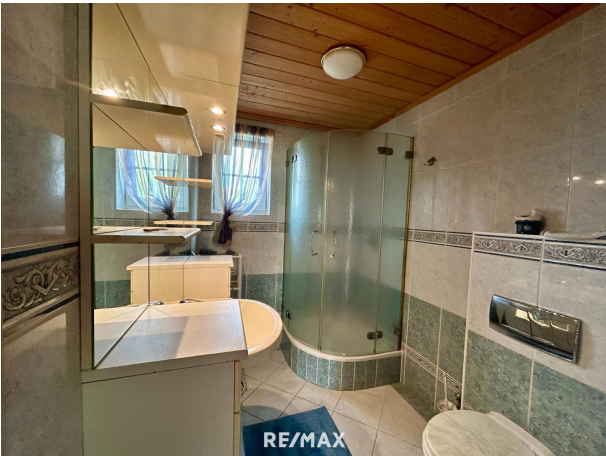
**Eldin Cankovic**

RE/  
Pfa  
250

Ger  
Ver

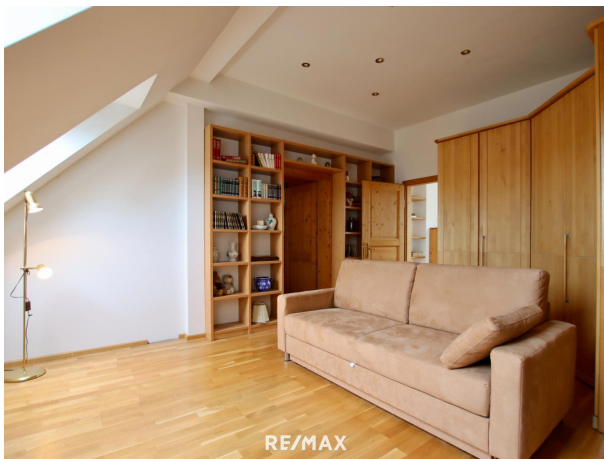
## Etage 1

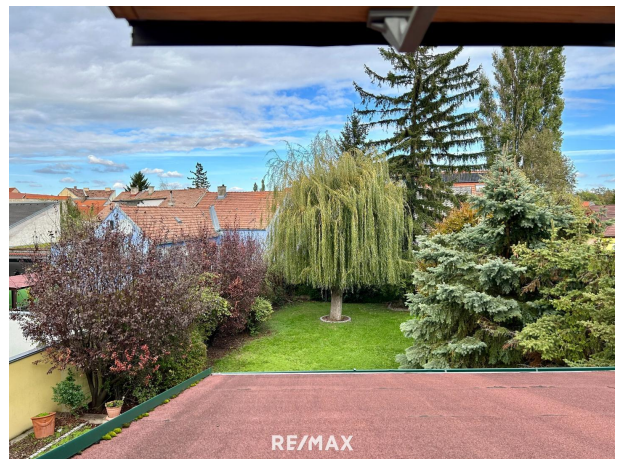




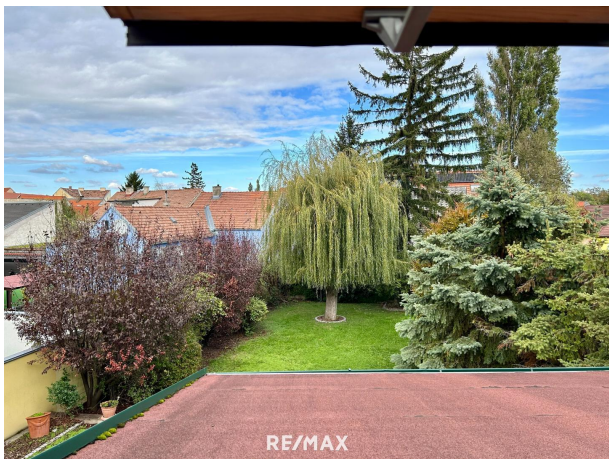














## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen hiermit ein charmantes Einfamilienhaus mit großem, gepflegtem Garten mitten in Traiskirchens Stadtzentrum zum Kauf anbieten zu dürfen. FAST FACTS - ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer - ca. 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche - ca. 580 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - 90% der Fläche bebaubar ! - Bestlage in einer ruhigen Seitengasse - seit 2000 umfassend saniert - großzügiger, gepflegter Garten mit Altbaumbestand - Gaszentralheizung, Heizanlage aus 2017 - behaglicher Holzofen im Wohnzimmer Zur VIDEOBESICHTIGUNG geht's hier [HIER KLICKEN](#) Hier geht es zum 360 GRAD Rundgang [HIER KLICKEN](#) UMGEBUNG & LAGE Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitengasse mitten im Zentrum von Traiskirchen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage Erholung und Ruhe, ideal für Familien. Der nahegelegene Mühlbach, der Stadtpark und mehrere Spielplätze laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein. HAUS & GARTEN Sie betreten das Haus durch einen großen Eingangsbereich, der auch als Einfahrt dient. Bei offener Gartentür können Sie bereits hier einen ersten Blick ins Grüne und in den traumhaften Garten erhaschen. Von hier gelangen Sie direkt in den Vorraum des Hauses, in den Keller oder direkt in den Garten. Das charmante Einfamilienhaus erstreckt sich auf zwei Etagen und bietet mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie. Die licht-durchfluteten Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, der großzügige und gepflegte Garten bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung.

RAUMAUFTEILUNG Erdgeschoss: - Gäste WC: Gäste-WC mit Dusche und Fenster. - Schuhschrank: Eingebauter Schuhschrank mit automatischem Lichtsystem. - Wohnzimmer: Helles und großzügiges Wohnzimmer mit Kamin. Der Raum bietet viel Tageslicht und genug Platz für Ihre individuelle Einrichtung, so dass sie sich hier schnell wohlfühlen werden. - Küche & Essbereich: Offene Einbauküche mit Blick auf den Essbereich, ins Grüne und eigenem Zugang zum Garten und zur Terrasse. Obergeschoss: - Zimmer 1 & 2: Großer Raum der auf zwei Räume aufgeteilt wurde. Die Räume können beispielsweise als Kinderzimmer, Schlaf- oder Gästezimmer genutzt werden. - Zimmer 3: Wurde als großes Büro genutzt, könnte aber auch ein Schlafzimmer werden. - Bad & WC: Modernes Bad mit Badewanne und WC. - Zimmer 4: Großes Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank inklusive Fenster. Keller: - Vorraum: Eingebaute Weinnische, genug Platz für Sachen, die schnell und einfach greifbar sein sollen. - Raum 1: Wird aktuell als Wäscheraum benutzt. Waschmaschine, Trockner und Wäscheständer finden hier Platz. - Raum 2: Großer Abstellraum, ausreichend Platz für verschiedene Nutzungen. - Raum 3: Heizraum, wo auch Holz für den Kamin gelagert wird.

Außenbereich: - Großzügiger Garten bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten. Die angrenzende Terrasse lädt zu entspannten Grillabenden mit Freunden oder der Familie ein. - Schuppen inklusive automatischem Garagentor. - Jacuzzi-Pool ZUSAMMENFASSUNG Das Objekt ist ideal für Käufer, die Wert auf eine ruhige, aber dennoch zentrale Lage legen. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Laut Verkäufer wurde 2014 eine Wärmedämmung angebracht, Fenster und Türen wurden 2016 erneuert, die Heizung 2017. Der große Garten bietet viele Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung, sei es ein Spielplatz für Kinder, ein Gemüsegarten oder ein Rückzugsort zur Entspannung. Sie wollen

das Haus live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause zu zeigen! 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 Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 129.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 1.76

effizienz:

Klasse Faktor GesamD

tenergieeffizienz:

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