

## Ein- / Mehrfamilienhaus in Traismauer



1.) Luftbild

**Objektnummer: 1644\_3238**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3133 Traismauer
<b>Wohnfläche:</b>	303,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 230,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,90
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



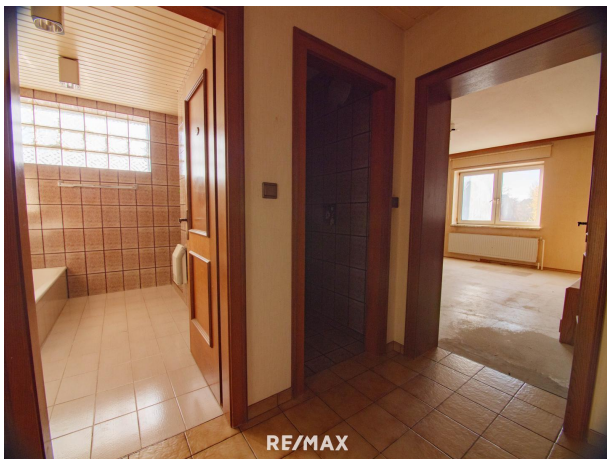
**Andreas Schlögl**

RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten

H +43 699/181 19 904











RE/MAX



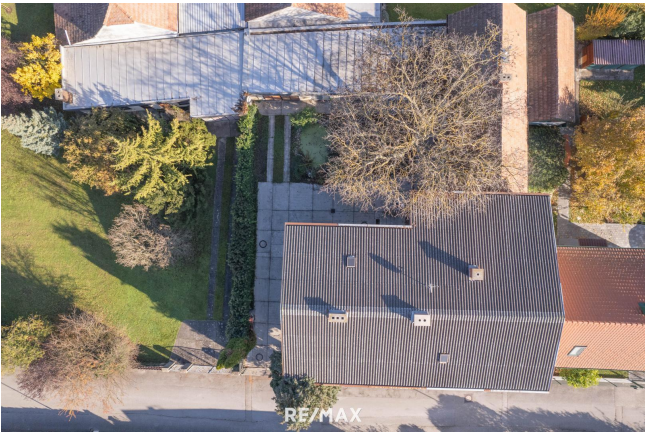
RE/MAX



RE/MAX







RE/MAX Купувате, не ет работете



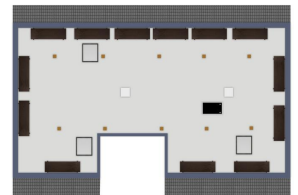
RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

**Großzügiges sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in Traismauer** Willkommen in diesem beeindruckenden Mehrfamilienhaus in Traismauer – eine wahre Rarität auf dem Markt! Das Haus zeichnet sich durch seine ruhige Lage und die exzellente Infrastruktur der Gemeinde aus. Hier genießen Sie das Leben in einer ländlichen Umgebung, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Mit einer Wohnfläche von 303 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei getrennt begehbare Wohneinheiten, ist dieses Haus ideal für größere Familien, mehrere Generationen oder auch zur Vermietung einzelner Einheiten. Die Einheiten sind durchdacht gestaltet und ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es zur privaten Nutzung oder als attraktives Investitionsobjekt. Grundstück und Nutzflächen Das großzügige Grundstück von 714 m<sup>2</sup> bietet eine Vielzahl an Optionen für Freizeit, Gartenbau oder entspannte Grillabende. Die insgesamt 450 m<sup>2</sup> Nutzfläche einschließlich der geräumigen Neben- und Lagergebäude bieten zusätzlichen Platz für Hobby, Werkstatt, Atelier oder Stauraum. Ob als Abstellflächen, Werkstätte oder für sportliche Aktivitäten – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt. **Raumaufteilung** • Wohnfläche: 303 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in drei Wohneinheiten • Nutzfläche: 450 m<sup>2</sup> mit großzügigen Nebenräumen und Abstellflächen • Grundstücksgröße: 714 m<sup>2</sup> Jede Wohneinheit ist großzügig und praktisch gestaltet und erlaubt durch die separate Begehrbarkeit maximale Privatsphäre und Flexibilität. Lage Das Haus liegt in einer ruhigen, naturnahen Gegend von Traismauer, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und Grünflächen. Die idyllische Lage erlaubt Ihnen, dem hektischen Alltag zu entfliehen und gleichzeitig von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und einer guten Nahversorgung zu profitieren. **Besondere Merkmale** • Ruhige und naturnahe Lage mit guter Anbindung an die Infrastruktur • Drei separate Wohneinheiten mit jeweils eigenem Zugang • Grundstück für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten • Große Nebenräume und Lagerflächen • Perfekt für Mehrgenerationenwohnen, Großfamilien oder Investoren **Fazit** Diese Immobilie ist ein wahres Raumwunder und bietet viele Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Familienheim oder als Anlageobjekt mit Potenzial zur Vermietung – dieses Anwesen lässt keine Wünsche offen. Die einzigartige Lage, das Grundstück und die zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung machen dieses Haus zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit in Traismauer. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem Traumhaus begeistern und finden Sie hier Ihr neues Zuhause oder Ihre ideale Investition!

Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Hei 230.

zwä 8 k

rme Wh/

bed (m<sup>2</sup>

arf: a)

KlasF

se

Hei

zwä

rme  
bed  
arf:  
Fakt2.9  
or G  
esa  
mte  
ner  
giee  
ffizi  
enz:  
KlasE  
se F  
akto  
r Ge  
sam  
tene  
rgie  
effiz  
ienz  
:

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird. Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "[www.remax.at](http://www.remax.at)", und neue Objekte sehen Sie FRÜHER!