

## Reihenendhaus in ruhiger Lage



Luftbild

**Objektnummer: 1644\_3241**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3160 Traisen
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	93,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	137,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	28,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

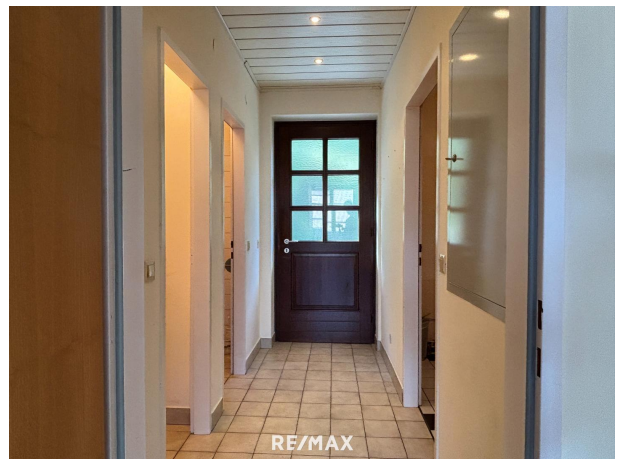
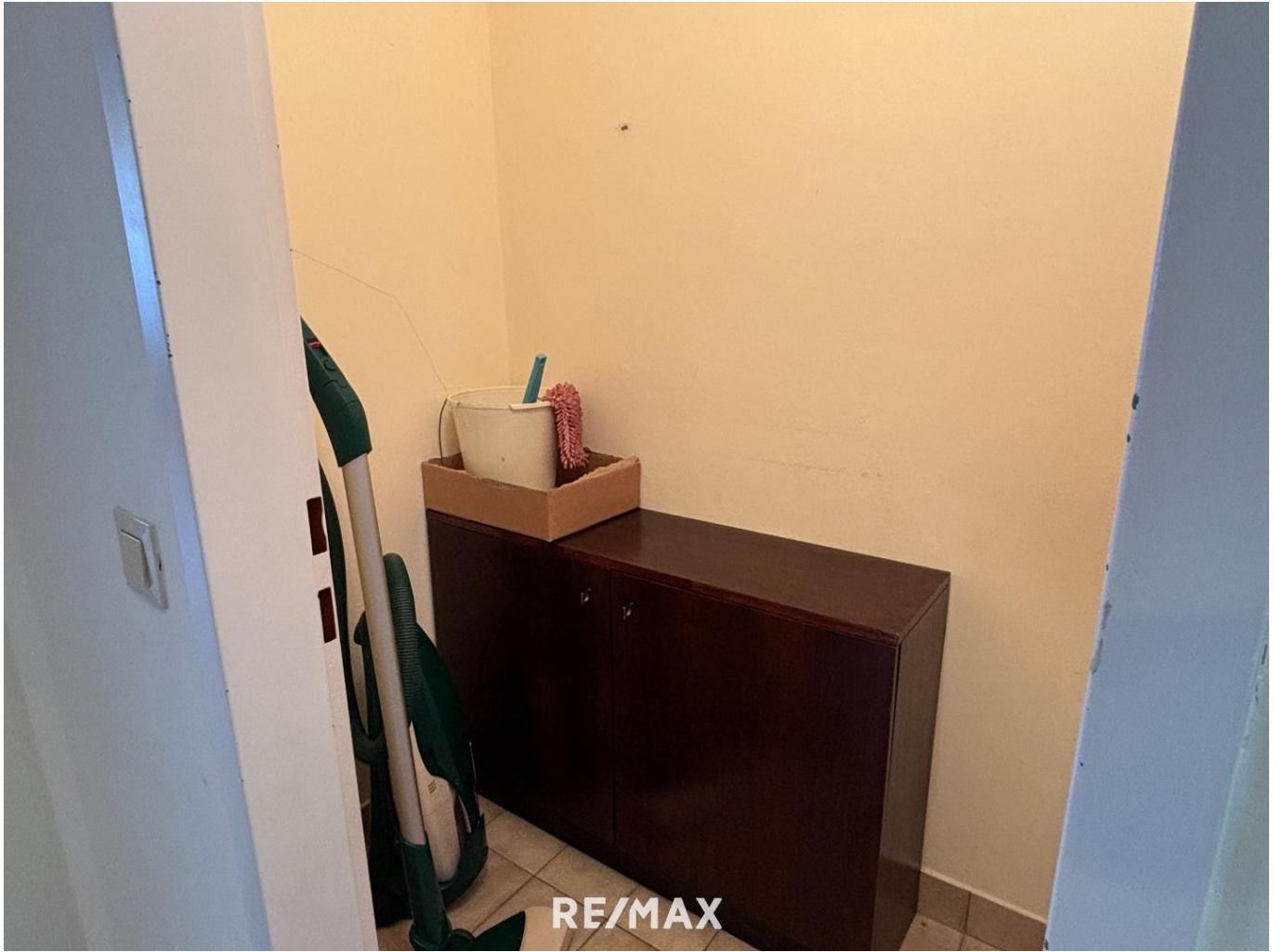


**Stephan Hornacek**

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













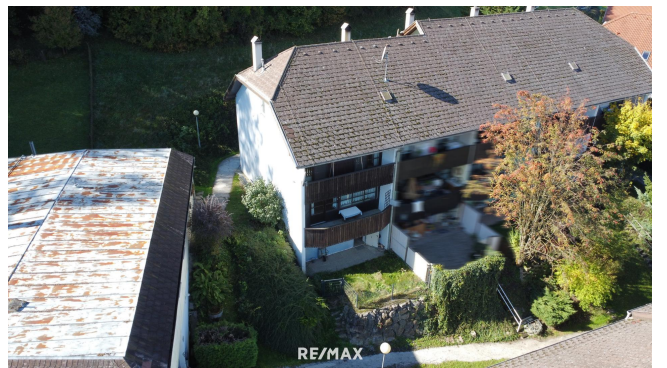
















RE/MAX

Exposition: nicht nördlich



RE/MAX

Exposition: nicht nördlich





RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

**Buchen Sie noch heute einen Besichtigungstermin! [ONLINE TERMINBUCHUNG am 25.11.2024 - buchen!](#)** Dieses Reihenendhaus in ruhiger Lage von Traisen bietet auf ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 34 m<sup>2</sup> Gartenfläche idealen Platz für eine Familie. Die insgesamt 4 Zimmer verteilen sich über drei Etagen, mit einer durchdachten Raumaufteilung, die sowohl komfortables Wohnen als auch praktische Nutzung ermöglicht. Im Erdgeschoss betreten Sie den großzügigen Wohn-Essbereich, der durch den gemütlichen Kachelofen ein behagliches Ambiente schafft. Die offene Gestaltung des Wohnbereichs und der direkte Zugang zum ca. 7,53 m<sup>2</sup> großen Balkon machen diesen Raum zum idealen Ort für gesellige Stunden. Hier führt auch der offene Stiegenaufgang ins Ober- sowie Kellergeschoss. Die Küche ist unmöbliert und lässt sich nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten. Ein praktischer Abstellraum sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Das Obergeschoss beherbergt 3 Schlafzimmer, wobei das Hauptschlafzimmer durch eine Trennwand in einen Schlafbereich und eine Ankleide unterteilt wurde. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und bietet neben einer Badewanne auch ein WC, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Im Kellergeschoss befinden sich zwei weitere Räume, die sich ideal als Hobbyraum oder Stauraum nutzen lassen. Von hier aus gelangt man direkt in den Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Ausstattung: Zentralheizung mit Gas für wohlige Wärme Kachelofen im Wohnbereich Balkon (ca. 7,53 m<sup>2</sup>) Teilunterkellert (ca. 28,84 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Garten Gartenanteil (ca. 34 m<sup>2</sup>) 1 Badezimmer mit Badewanne und WC Gäste-WC im Erdgeschoss 1 Abstellplatz für PKW Abstellraum im Erdgeschoss Melden Sie sich noch heute für einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses charmante Reihenendhaus in Traisen!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient (kWh/(m<sup>2</sup>a))

118.0

Kategorie Heizwärmebedarf (D)

118.0

Heizwärmebedarfskoeffizient (Gesamt)

1.52

Kategorie Gesamtenergieeffizienz (G)

1.52

1.52

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