

## **Einfamilienhaus in Traismauer**



1.) Drohnenfoto

**Objektnummer: 1644\_3242**

**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>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 242,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,08
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Schlögl**

RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12













RE/MAX



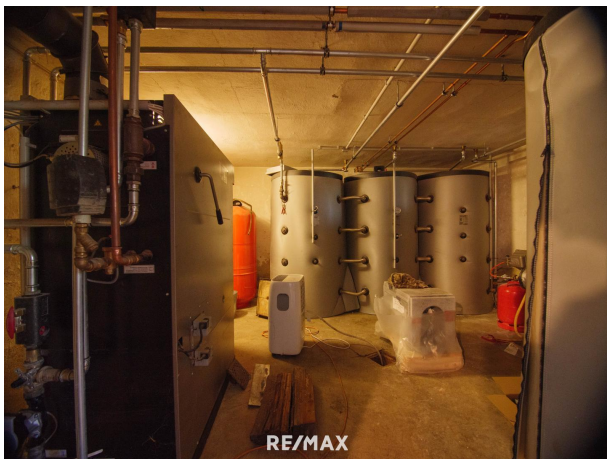
RE/MAX



RE/MAX













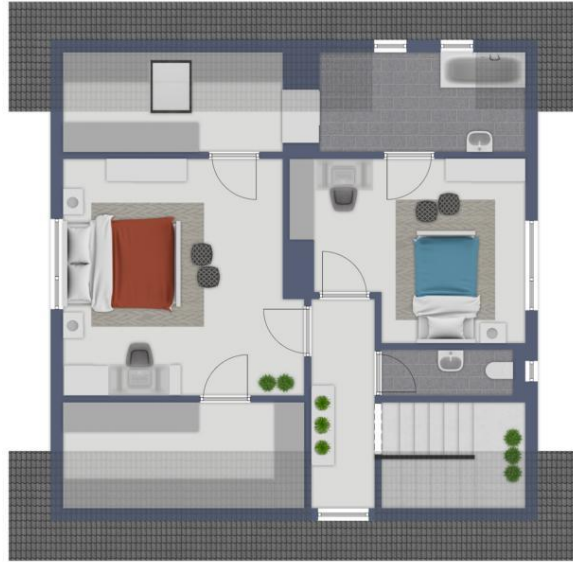


RE/MAX Exposéplan, nicht maßstablich



RE/MAX Exposéplan, nicht maßstablich





RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

**Charmantes, großteils saniertes Einfamilienhaus in Traismauer** Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus am ruhigen Ortsrand von Traismauer bietet auf ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 185 m<sup>2</sup> Nutzfläche viel Platz und Komfort. Das großzügige Grundstück mit 858 m<sup>2</sup> lässt keine Wünsche offen: Ideal für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder alle, die sich nach einem ruhigen Rückzugsort sehnen. Das Haus wurde großteils saniert und ist bezugsfertig – ideal für ein neues Zuhause inmitten grüner Natur! **Eckdaten des Objekts** Wohnfläche: ca. 115 m<sup>2</sup> Nutzfläche: ca. 185 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche: 858 m<sup>2</sup> Baujahr: ca. 1970 Zustand: Großteils saniert, bezugsfertig Vollunterkellert Garage Lage: Ruhige Ortsrandlage von Traismauer Heizung: Effiziente Holzvergaserheizung mit 2400-Liter-Pufferspeicher **Ausstattung und Besonderheiten** Das Haus wurde umfassend saniert und bietet moderne und gleichzeitig umweltfreundliche Heiztechnik: Effiziente Holzvergaserheizung mit großem 2400-Liter-Pufferspeicher für eine besonders umweltfreundliche und kostengünstige Wärmeversorgung. Teilsanierte Böden und Wände, modernes Bad und aktualisierte Elektroinstallation. Eine moderne neue Küche ist ebenfalls bereits vorhanden. Diese Ausstattung garantiert nicht nur eine angenehme Wohnatmosphäre, sondern auch niedrige Betriebskosten. **Lage und Umgebung** Die ruhige Lage am Ortsrand von Traismauer bietet ideale Voraussetzungen für Familien und Ruhesuchende. Naherholungsgebiete, Wanderwege und eine gute Anbindung an St. Pölten und Krems machen das Haus auch für Pendler attraktiv. Alle wichtigen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind leicht erreichbar. Kontaktieren Sie mich gerne für einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Einfamilienhaus in Traismauer begeistern! Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm242.4 kW

bedarf: h/(m<sup>2</sup>a)

Klasse H F

eizwärme

bedarf:

Faktor Ge3.08

samtener

gieeffizie

nz:

Klasse E

Faktor Ge

samtener

gieeffizie

nz:

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!