



#0001007890

## Exquisite, barrierefreie Dachgeschosswohnung nahe Wien, provisionsfrei

2514 Traiskirchen



Kaufpreis: 398.000,00 €  
Wohnfläche: 99,64 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Birgit Ehold  
Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
birgit.ehold@riv.at  
+43 664 60 517 517 53





## BESCHREIBUNG

Exklusive, barrierefreie Wohnung!

Diese Liegenschaft verfügt über eine Loggia und 2 Stellplätze für Ihre Autos (bereits im Kaufpreis inkludiert) und einen Lift, der Sie vom Carport bis zur Wohnung bringt.

Leben Sie in diesem Top bequem auf einer Ebene!

Moderne Technik, hochwertige Ausstattung inkl. Parkettböden in Eiche Natur, 3 Scheiben Isolierverglasung, Sicherheitstüre, Luft/Wasser-Wärmepumpe etc. sorgen für das passende Wohlfühlambiente.

Der Kaufpreis beinhaltet die schlüsselfertige Ausführung inklusive Einbauküche.

Große Gartenfläche zur allgemeinen Benutzung, Kinderspielplatz, allgemeiner Fahrradabstellraum etc.

Unmittelbare Nähe zur Badner Bahn, schnelle öffentliche Verbindung nach Wien!

Ich freue mich ,

Ihnen mitteilen zu können, dass die Wohnung spätestens in 2 Monaten bezugsfertig ist. Wir haben auch die Möglichkeit, den Innenausbau ganz nach den Wünschen der Kunden zu gestalten.

Sie erreichen mich

direkt immer unter Tel. 0664 6051751753. Ich freue mich sehr von Ihnen zu hören.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2022
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	99,64 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	6,03 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	23.09.2022
Gültig bis	22.09.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	48,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,70
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Etagen	3
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Loggien	1

Lift, Parkettböden, Küche möbliert, hochwertige Ausstattung in hellen Farben

Ich freue mich ,

Ihnen mitteilen zu können, dass die Wohnung spätestens in 2 Monaten bezugsfertig ist. Wir haben auch die Möglichkeit, den Innenausbau ganz nach den Wünschen der



Kunden zu gestalten.

Sie erreichen mich  
direkt immer unter Tel. 0664 6051751753. Ich freue mich sehr von Ihnen z u  
hören.



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	398.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	398.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	lt. Tarifordnung Vertragserrichter
--------------------	---------------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Bildung

< 500m: Neue Mittelschule

< 500m: NÖ Landeskindergarten Biberburg

< 500m: Volksschule

#### Verkehrsanbindung

< 500m: Bahnhof Traiskirchen - Badener Bahn

#### Gesundheit

< 500m: Engel-Apotheke

#### Einkauf

< 500m: Hofer



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Haus\\_I](#)

