



#0001007890

## Exquisite, barrierefreie Dachgeschosswohnung nahe Wien, provisionsfrei

2514 Traiskirchen



Purchase price: 398.000,00 €

Living Area: 99,64 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Birgit Ehold

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

birgit.ehold@riv.at

+43 664 60 517 517 53





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Rooftop
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	2022
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Carport

### AREAS

Living Area	99,64 sqm
Loggia Area	6,03 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	23.09.2022
Valid until	22.09.2032
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	48,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,70
fGEE Class	 A+

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Floors	3
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	2
Loggias	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 zu  
hören.





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	398.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	398.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	Without commission
----------------	--------------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	lt. Tarifordnung Vertragserrichter
--------------------	---------------------------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Education

< 500m: Neue Mittelschule

< 500m: NÖ Landeskindergarten Biberburg

< 500m: Volksschule

#### Transport

< 500m: Bahnhof Traiskirchen - Badener Bahn

#### Health

< 500m: Engel-Apotheke

#### Shopping

< 500m: Hofer



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[20230510\\_Haus\\_H+I\\_OG+DG\\_2D+3D\\_001](#)

