



#0001008028

## NEUBAU! Exklusive Wohnung mit Lift vor den Toren Wiens!+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 Wohnung mit Lift! vor den Toren Wiens!

Diese Liegenschaft verfügt über eine Loggia und jeweils 2 Stellplätze für Ihre Autos, und selbstverständlich einen Lift.

Leben Sie in diesem Top bequem auf einer Ebene!

Raumaufteilung:

Vorraum

Gästetoilette

Wohn/Esszimmer mit offener Küche

Gang

Bad mit Wanne, Dusche und Toilette

Kinderzimmer/Büro

Schlafzimmer

Loggia

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

Als besonderes Extra gibt es die Möglichkeit, eine Photovoltaikanlage mit einer Größe von 5,4m<sup>2</sup> (je Haus) zu installieren. Die Anschlüsse sind bereits vorbereitet.

Die Anlage befindet sich bereits im Bau, demnächst bezugsfertig.. 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.

Der Kaufpreis beinhaltet die schlüsselfertige Ausführung inklusive Einbauküche.

Die Lage verbindet Urbanität mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der raschen Erreichbarkeit von Wien mit dem Auto oder der Badener Bahn.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2022
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Carport (optional)

### 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

hochwertige Ausstattung

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

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

**GESAMTKOSTEN**

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

**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\\_H](#)

