



#0001008028

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



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



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

### 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

hochwertige Ausstattung



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

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

### TOTAL

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

### 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](#)

