



#0001008260

Maklerservice & Bewertung

Koffer packen und einziehen - Bungalow in Traismauer

3133 Traismauer



Kaufpreis:

550.000,00 €

Wohnfläche:

100,00 m²

Zimmer:

4

IHR BETREUER



Karin Plesiutchnig

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

karin.plesiutchnig@riv.at

+43 664 60 517 517 63





BESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt ein sehr gepflegtes Fertigteilhaushaus der Firma HARTL aus dem Jahr 2018 in attraktiver und ruhiger Siedlungslage.

Auf ca. 100 m² Wohnfläche bietet das Haus eine durchdachte Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern, einem hellen Wohn- und Essbereich sowie modernen Sanitärbereichen. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, verglaste Terrasse bzw. der Sommergarten mit ca. 34 m², die den Wohnraum optimal erweitert und ganzjährig genutzt werden kann.

Das 653 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Gestalten. Zusätzlich stehen eine Garage für drei Autos, weitere Autoabstellplätze sowie ein Nebengebäude mit Freizeitraum zur Verfügung.

Die **Powertherm-Plus-Wand** von HARTL HAUS ist eine 31,5 cm starke Holzriegelkonstruktion, die hohen Wärmeschutz (-Wert:) mit geringer Wandstärke verbindet. Sie besteht aus Fichtenholz, Steinwolle-Dämmung und Gipsfaserplatten, bietet gute Energieeffizienz und mehr Wohnfläche im Vergleich zu herkömmlichem Mauerwerk

Highlights auf einen Blick:

- Wfl. ca. 100 m²
- Gfl. 653 m²
- Baujahr 2018
- 3 Schlafzimmer
- Verglaste Terrasse/Sommergarten ca. 34 m²
- Zentralheizung mit Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Garage für 3 Autos + zusätzliche Stellplätze
- Nebengebäude mit Freizeitraum
- Sehr gepflegter Zustand
- teilmöbliert
- Beziehbar spätestens Ende 2026, bzw. nach Absprache

Energieausweis HWB 53 - C; fGEE 0,66 - A+ - gültig bis 2028

ANBOTSPREIS : € 550.000,- LASTENFREI

Gemeindeabgaben wie Kanal, Wasser, Bereitstellungsgebühr:



€ 127,53 im Quartal

Kontaktieren Sie mich, dann bekommen Sie mehr Details. Ich freue mich sehr, Ihnen diese Liegenschaft präsentieren zu dürfen.

RAIFFEISEN IMMOBILIEN

EXKLUSIVER VERTRIEB

KARIN PLESIUTSCHNIG

0664/60 517 517 63

Unsere Objekte finden Sie unter: www.raiffeisen-immobilien.at

Auch Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Vereinbaren Sie mit mir einen kostenlosen Beratungstermin unter

0043 664/6051751763 - Ich freue mich auf Ihren Anruf

! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag (FAGG-Bestimmungen)

Gerne übermitteln wir ihnen ein unverbindliches, kostenloses Angebot mit der Adresse der angefragten Immobilie bzw. vereinbaren mit Ihnen auf Wunsch einen Termin.

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn wir Ihre Kontaktdaten inkl. Wohnadresse haben und Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Bungalow
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Keine
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2018
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	18.12.2018
Heizung	Zentralheizung: Luft-Wärmepumpenheizung
Stellplätze	3 x Garage, 3 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	100,00 m ²
Nutzfläche	134,00 m ²
Grundfläche	653,00 m ²
Terrassenfläche	34,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	15.05.2018
Gültig bis	14.05.2028
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	53,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,66
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	1
Bäder	1
Toiletten	1



Schlafzimmer	3
Terrassen	1

MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet, Ortslage, Siedlungslage, Am Stadtrand
Räume und Flächen	Dachboden, Gäste WC / Toilette, Abstellraum
Sonderausstattung	Rolladen, Seniorengerecht
Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau
Anschlüsse	SAT-Anschluss
Fußboden	Fliese, Parkett
Bauart	Fertigteilbauweise, Energieeffizienzhaus - KFW55
Möblierung	Vollmöbliert
Keller	Nicht unterkellert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Wohnküche
Sonstiges	Gartennutzung



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	550.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	49,50 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	49,50 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Gesamtkaufpreis	550.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

- < 500m: Heuriger Ötl
- < 500m: Schowi's Minigolf
- < 500m: Naumoizeit
- < 500m: Caramellini
- < 1km: Heuriger Familie Erharter
- < 1km: Bäckerei Hager Traismauer
- < 1km: Bacchuskeller
- < 1km: Nibelungenhof
- < 1km: Heuriger Singhofer
- < 1km: China Restaurant Luckystar
- < 1km: Der neue Troll
- < 1km: Ararat
- < 1km: Romertor Pizzeria
- < 1km: Gasthof Zum Schwan
- < 1km: Weinbau & Heuriger Poyntner
- < 1km: Pizzeria Margarita
- < 1km: Herbert's Cafe
- < 1km: Riedler Manfred



Einkauf

- < 500m: Nina Aurelia Doppler Stiefvater
- < 500m: Rosa Gärtner
- < 500m: Ing. Werner Haas
- < 1km: Bipa Filiale 3969
- < 1km: Wolfgang Neuchrist
- < 1km: Eisenwaren Schinnerl
- < 1km: Mario doppler
- < 1km: Zip Warenhandel
- < 1km: Foretnik
- < 1km: STÖGER Service
- < 1km: Seemann Michael
- < 1km: Schuh & Papier Inge
- < 1km: Christine Zehetmayer
- < 1km: Fuchs Alois
- < 1km: Josef Morawetz
- < 1km: Falkensteiner
- < 1km: Fize
- < 1km: Angela Rohrer
- < 1km: Hassler
- < 1km: Marthas Blumenstüberl
- < 1km: Poyntner
- < 1km: Mag.Pharm. Gabriela Krb



Gesundheit

- < 500m: Doktor Wolfgang Pramendorfer
- < 1km: Doktor Wilhelm Petrak
- < 1km: Dr. Dana Groschedl
- < 1km: Diplom Tierarzt Doktor Spitaler Walter
- < 1km: Doktor Markus Lukeстик
- < 1km: Doktor Wilhelm Petrak
- < 1km: Dr.Med. Herta Kneissl
- < 1km: Dr. Bernhard Schrott

Tourismus

- < 500m: Camping Traismauer
- < 1km: Schloss Traismauer

Bildung

- < 1km: NÖ Landeskindergarten Traismauer, IB
- < 1km: NÖ Landeskindergarten Traismauer, Kindergarten II
- < 1km: Allgemeine Sonderschule
- < 1km: Volksschule

Öffentliche Einrichtung

- < 1km: Polizeiinspektion Traismauer
- < 1km: Traismauer Gartenring

Sonstiges

- < 1km: A1
- < 1km: Autohaus Hofbauer Fil 3133
- < 1km: Tankstelle Gartenring
- < 1km: Raiffeisen BANK

Kultur & Freizeit

- < 1km: Stadtmuseum Traismauer
- < 1km: Traismaurer Krippenspiel



Verkehrsanbindung

< 1km: Bahnhofstraße

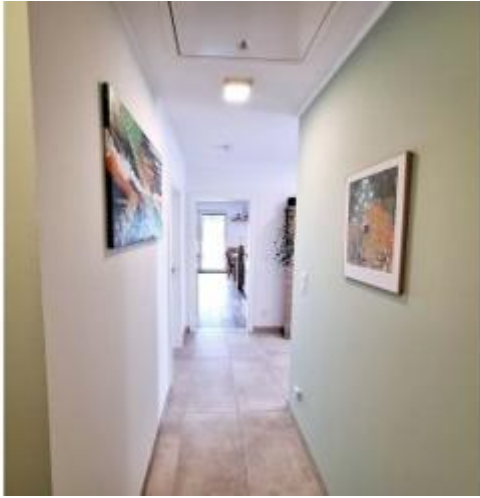
< 1km: P+R Bahnhof Traismauer



GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan Erdgeschoss](#)

[IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN](#)

[FLÄWI](#)

[Luftbild](#)

[Finanzierungsanfrage](#)

[Nebenkostübersicht](#)

[Wikipedia Traismauer](#)

