



Inserat ID: 218484

erstellt am : 22.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 190000€

Straße:

2514 Traiskirchen

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Oliver Badura

Tel: 0664 355 92 92

badura@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 81m<sup>2</sup>

## 3-Zimmer Wohnung mit Gartennützung auf der Wohninsel Traiskirchen



Diese charmante und mit viel Liebe zum Detail gestaltete 3-Zimmer-Wohnung (sie befindet sich in einem Wohnhaus mit lediglich zwei Wohneinheiten) in Traiskirchen überzeugt durch eine harmonische Kombination aus Wohnkomfort und gemütlichem Ambiente. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für Paare, Familien oder auch als stilvolle Anlageimmobilie. Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohnbereich, der durch seine freundliche Atmosphäre zum Verweilen einlädt. Die Wohnung verfügt über zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Die Küche ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Ein besonderes Highlight ist der zugehörige Gartenanteil, der zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet ? ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien. Die Lage in Traiskirchen verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsverbindungen sind bequem erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Lage, angenehmer Nachbarschaft und guter Infrastruktur sorgt für eine hohe Lebensqualität. Besonders hervorzuheben ist die freundliche Nachbarschaft, die zu einem angenehmen Wohnumfeld beiträgt.

!!!Die Wohnung ist bis Ende April 2027 vermietet. Die Mieter würden gerne das Mietverhältnis verlängern, sind allerdings auch bereit, nach Absprache früher auszuziehen!!!

Details zur Immobilien auf einen Blick:

Wohnfläche: 81m<sup>2</sup>  
3 Zimmer  
2. Etage (ohne Lift)  
Gartenbenützung  
Parkflächen optional verfügbar (EUR 12.000,--)  
VIDEORUNDGANG

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

Vorraum (14,26m<sup>2</sup>), Badezimmer (6,57m<sup>2</sup>), Abstellraum (2,27m<sup>2</sup>), Küche (7,18m<sup>2</sup>), Zimmer 1 (14,17m<sup>2</sup>), Zimmer 2 (14,79m<sup>2</sup>), Wohnzimmer (21,72m<sup>2</sup>);

\*\*\*Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin\*\*\*

## IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein! Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;4.000m  
Krankenhaus &lt;3.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Höhere Schule &lt;6.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;1.500m  
Straßenbahn &lt;1.500m  
Flughafen &lt;6.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 81m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuierung: Gas,

hwbwert: 192.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 4.81m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Gm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 190000€

Nebenkosten: 97.44€

## Kontaktinformationen

Vorname: Oliver

Nachname: Badura

Tel.: 0664 355 92 92

E-Mail: badura@badura-immobilien.at