



Inserat ID: 96460

erstellt am : 05.10.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 217000€

Straße: Alois Lutter-Straße

2514 Traiskirchen

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Helene Christiani

Tel:

christiani@feeling-home.at

Wohnfläche: 72.55m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 78.65m<sup>2</sup>

## Leben am Mühlbach - Modernisierte 3-Zimmer-Loggia-Wohnung mit Gemeinschaftsgarten!



### STADTNAHES WOHNEN IN RUHIGER LAGE IN WIENERSDORF!

Sind Sie auf der Suche nach einer modernen, stilvollen Wohnung im Wiener Becken? Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock, ohne Aufzug, eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1966 bietet alles, was Sie sich wünschen ? ruhig gelegen am Mühlbach!

Die umfassend modernisierte Wohnung besticht durch ihren hervorragenden Zustand und die einladende Atmosphäre. Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zur verglasten Loggia schafft

den idealen Raum für gemütliche Abende mit Freunden oder Familie. Die beiden geräumigen Schlafzimmer, die separate Küche, ein Vorraum, ein Badezimmer mit Badewanne, ein WC und ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss runden das Raumkonzept perfekt ab.

Ein echtes Highlight ist die verglaste Loggia, auf der Sie die Ruhe genießen, den Mühlbach hören und bei einem Glas Wein den Tag entspannt ausklingen lassen können sowie der große begrünte Gemeinschaftsgarten. Die Wohnung wurde 2021 und teils 2024 komplett renoviert: Wände, Böden und WC wurden 2024 modernisiert, die Elektrik wurde 2021 neu verlegt und eine neue Gastherme wurde 2021 installiert. Die hochwertige Einbauküche ist ein Traum für Kochliebhaber.

## HIGHLIGHTS

- Plätschern des Mühlbachs (Wohnzimmer und Loggia)
- Großer eingezäunter Gemeinschaftsgarten
- Verglaste Loggia 1992, Wintergarten
- Großzügige helle Raumgestaltung
- Moderne neue Einbauküche mit Samsung Geräten (März 2024)

## HARD FACTS

- 2 östlich ausgerichtete Schlafräume
- 2-fach verglaste Kunststofffenster von 2010
- 2-fach verglaste Loggia Fenster von 1992
- Laminatboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Badezimmer mit Badewanne
- Modern gestaltetes WC
- Gas-Etagenheizung
- Gas-Kombi Therme &quot;Baxi Luna&quot; von 2021
- Gegensprechanlage
- Fahrradraum

## INFRASTRUKTUR

Top Lage: Supermärkte wie Penny, Bim Supermarkt sowie Etsan, eine BIPA-Filiale (am Traiskirchner Hauptplatz) befinden sich in der Nähe, sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie ein Fitnessstudio, eine Bank, eine Postfiliale, eine Trafik, eine Apotheke und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn- und Fachärzte in Traiskirchen sowie ein Kinderarzt in Tribuswinkel). Diverse Restaurants, Weinlokale und Cafés sind nur wenige Gehminuten entfernt. Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis (ein Kindergarten in Wienersdorf, Volks- und Mittelschule in Traiskirchen).

## ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Bahnsteigerrichtung in Wienersdorf (3 min Fußweg)  
Lokalbahnhof Traiskirchen  
Badner Bahn Tribuswinkel-Josefsthal  
Autobus Station Skrianzplatz in ca. 230m

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Mit dem Auto gelangt man schnell auf die A2 Südautobahn, die Wienersdorf mit Wien und den umliegenden Regionen verbindet.

## MONATLICHE KOSTEN

Betriebskosten EUR 149,73  
Darlehen 1 EUR 56,55  
Reparaturrücklage EUR 14,49  
Reparaturrücklage Sanierung EUR 47,61  
Umsatzsteuer EUR 14,97  
Monatliche Gesamt-BK EUR 283,35

## SONSTIGES

Diese am Mühlbach gelegene Wohnung in der Nähe von Wien ist eine Ruhe Oase. Mit moderner Ausstattung, ruhiger Lage und einem fairen Kaufpreis bietet sie alles, was man sich von einem Zuhause wünschen kann. Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin ? FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

## KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.  
Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%  
Grunderwerbssteuer: 3,5%  
Kaufvertragerrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter [christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at).

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu

aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

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

Arzt &lt;1.000m Apotheke &lt;1.250m Klinik &lt;2.500m Krankenhaus

&lt;2.500m Kinder &lt; Schulen Kindergarten &lt;1.000m Schule &lt;1.250m Höhere

Schule &lt;7.250m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei

&lt;500m Einkaufszentrum &lt;2.000m Sonstige Bank &lt;1.000m Geldautomat

&lt;1.000m Post &lt;1.000m Polizei &lt;1.000m Verkehr Bus &lt;250m Bahnhof

&lt;1.250m Autobahnanschluss &lt;1.500m Straßenbahn &lt;2.000m Flughafen

&lt;5.250m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 72.55m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 78.65m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 69.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.51m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 217000€

Nebenkosten: 149.73€

## Kontaktinformationen

Vorname: Helene

Nachname: Christiani

E-Mail: [christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at)