



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 164033

erstellt am : 23.07.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499000€

Straße:

2514 Traiskirchen

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Maximilian Sostar

Tel: +43 676 950 4082

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 118.62m²

Grundfläche: 482m²

Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage ? Familienfreundliches Haus in Traiskirchen



Ihr neues Zuhause in der Amselgasse ? Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Traiskirchen

In einer ruhigen Seitenstraße in Traiskirchen erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus ? ein Ort, an dem sich Wohnen und Wohlfühlen perfekt verbinden. Die durchdachte Raumaufteilung, die helle Wohnatmosphäre und die freundliche Nachbarschaft machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien und all jene, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen.

Ein liebevoll angelegter Garten und eine sonnige Terrasse laden zum Entspannen im Freien ein,

während die hervorragende Infrastruktur und die gute Verkehrsanbindung dafür sorgen, dass Sie trotz der ruhigen Lage auf nichts verzichten müssen. Ein Zuhause, das Komfort, Lebensqualität und Lage auf ideale Weise vereint.

Hinweis zu den ersten Bildern:

Die ersten gezeigten Bilder wurden mittels Künstlicher Intelligenz generiert und dienen ausschließlich zur Inspiration. Sie veranschaulichen ein mögliches Erscheinungsbild der Immobilie nach einer voraussichtlich notwendigen Renovierung. Diese Visualisierungen sollen Ihnen eine Vorstellung vom Potenzial des Objekts geben.

Die tatsächlichen Fotos des aktuellen Zustands der Immobilie folgen im Anschluss.

Raumaufteilung

Erdgeschoß:

Beim Betreten des ?Hartl-Fertigteilhauses? empfängt Sie ein großzügiger, einladender Eingangsbereich mit integrierter Garderobennische. Direkt angrenzend befinden sich ? linker Hand ? das separate Gäste-WC sowie eines der Zwei Badezimmer.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück des Erdgeschoßes. Großzügige südseitige Fensterflächen schaffen ein offenes, freundliches Raumgefühl und laden zum Verweilen ein. Der stilvolle Kamin sorgt in der kalten Jahreszeit für eine wohlige Atmosphäre und gemütliche Stunden. Direkt angeschlossen befindet sich eine separate Küche mit Blick in den Garten. Eine gemütliche Essnische sowie ein weiteres Zimmer ? ideal nutzbar als Gästezimmer oder Homeoffice ? runden das Raumangebot auf dieser Ebene harmonisch ab. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die ebenfalls südseitige Terrasse ? ein perfekter Ort für sonnige Nachmittage und laue Abende im Freien.

Obergeschoß:

Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoß, wo drei vielseitig nutzbare Zimmer auf Sie warten ? ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Zwei der Räume verfügen über einen direkten Zugang zu dem südseitigen Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet. Ein weiteres Zimmer wurde bisher als Büro genutzt und kann individuell umgestaltet werden.

Sowohl das Wohnzimmer als auch die Räume im Dachgeschoß sind mit Klimageräten ausgestattet ? perfekt für heiße Sommertage. Das obere Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC funktional ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet weiteren praktischen Stauraum.

Kellergeschoß:

Das Haus ist voll unterkellert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Hobbyraum, Werkstatt, Fitnessbereich, Waschküche oder Lagerraum ? hier findet alles seinen Platz.

Lage & Umgebung:

Die Amselgasse befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet der Stadt Traiskirchen im Bezirk Baden, Niederösterreich. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten

Einfamilienhäusern, weitläufigen Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft ? ideal für Menschen, die stadtnah wohnen und dennoch die Ruhe genießen möchten.

Traiskirchen punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur: Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot ? von Kindergärten bis hin zu Volks- und Mittelschulen inkl. Nachmittagsbetreuung (Hort). Auch Sport- und Freizeiteinrichtungen, Spielplätze und Vereine bieten eine hohe Lebensqualität für alle Altersgruppen. So verfügt Traiskirchen unter anderem über ein Freibad, einen Eislaufplatz, Tennisplätze, eine Kegelbahn und zahlreiche weitere Freizeitangebote ? ideal für aktive Familien und alle, die ihre Freizeit abwechslungsreich gestalten möchten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Traiskirchen bietet regelmäßige Verbindungen nach Wien und in die Kurstadt Baden. Über die Südbahn (A2) erreichen Sie die Wiener Innenstadt in etwa 25 Minuten mit dem Auto. Zudem sorgen Buslinien für eine bequeme regionale Mobilität.

Dank dieser Kombination aus ruhiger Wohnlage und bester Anbindung ist die Immobilie sowohl für Familien als auch für Pendler ideal gelegen.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus in der Amselgasse bietet eine hervorragende Kombination aus Wohnkomfort, durchdachter Raumgestaltung und ruhiger Lage. Ideal für Familien, Paare oder all jene, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause mit Entwicklungspotenzial legen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen jederzeit zur Verfügung!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH, FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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

<1.000m Apotheke <1.000m Klinik <3.000m Krankenhaus

<4.000m Kinder < Schulen Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Höhere

Schule <5.500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei

<1.000m Einkaufszentrum <500m Sonstige Bank <1.000m Geldautomat

<1.000m Polizei <1.500m Post <500m Verkehr Bus <500m Bahnhof

<1.000m Autobahnanschluss <2.500m Straßenbahn <1.000m Flughafen

<7.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 482m²

Wohnfläche: 118.62m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 115.1m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.62m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 499000€

Nebenkosten: 142.81€

Kontaktinformationen

Vorname: Maximilian

Nachname: Sostar

Tel.: +43 676 950 4082

E-Mail: anfrage@bestlist.immo