



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 136795

erstellt am : 15.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:926.61€

Straße: Amselgasse

3133 Traismauer

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Eszter Eszter

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.a

Wohnfläche: 65m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 65m<sup>2</sup>

## Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in Traismauer ? Ihr neues Zuhause! - bei Interesse mit Kaufoption



### Zum Wohngebäude

Das Wohngebäude besticht durch beste Lage innerhalb des Ortes, seine moderne Bauausführung und ein hochwertiges Erscheinungsbild. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß und zwei Obergeschoße mit 22 Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen, alle Erdgeschoss-Wohnungen haben einen Garten. Zur Wohnanlage gehört auch ein eigener

Kinderspielplatz. KFZ Stellplätze sind vorhanden.

## Lage

Traismauer liegt im unteren Traisental in Niederösterreich, 28,14% sind bewaldet. Traismauer befindet sich an der Kremser Schnellstraße (S33) (Teil des Wiener Autobahnringes ?Regionenring?) mit den Abfahrten ?Traismauer Nord? und ?Traismauer Süd? sowie seit 2010 mit der Donaubrücke St. Georg und dem Autobahnknoten Traismauer (B 43). Schienenseitig ist die Stadt durch die Tullnerfelder Bahn erschlossen und bietet damit gute Verkehrsanbindung Richtung Tulln, Wien und natürlich St. Pölten.

Das Gebäude selbst befindet sich in ruhiger Wohnlagen im Nordosten von Traismauer. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für Familien ist diese Lage ideal, denn sowohl eine Schule als auch ein Kindergarten befinden sich in der Nähe. Ihre Einkäufe können Sie bequem in einem Supermarkt und einer Bäckerei erledigen, die ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt sind. Zur Wohnung

Die schicke 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss betritt man durch den gepflegten Eingangsbereich, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe sowie den zentralen Zugang zu allen Räumlichkeiten der Wohnung bietet. Unmittelbar rechts vom Eingangsbereich befindet sich das Badezimmer mit Duschbadewanne und ein separates WC. Beide Nassräume sind durchgehend mit modernen Fliesen ausgestattet. Ein Abstellraum schafft Stauraum für nützliche Alltagsgegenstände. Die beiden Schlafräume sind ca. gleich groß, wobei sich als Master-Bedroom das rechte auszeichnet, da es eine Spur größer ist. Der zweite Schlafräum bietet sich idealerweise als Büro an, z.B. um Homeoffice zu betreiben. Der Wohn- Essbereich ist mit einer Einbauküche sowie modernen Gerätschaften ausgestattet. Die großen Fenster sorgen für viel Licht im Wohnraum, der helle Parkett lässt den Raum offen und freundlich wirken. Die sonnige, idyllische Terrasse gewährt mitsamt einer Gartenfläche von 45,00m<sup>2</sup> Ruhe und Erholung und hat eine angenehme Größe für einen geselligen Grillabend.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 65m<sup>2</sup>, zusätzlich ca. 7m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 45m<sup>2</sup> Garten

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Vorraum

1 größeres Schlafzimmer

1 weiteres Schlafzimmer oder Büro

Wohn-Essbereich mit Zugang zum Garten

Badezimmer

separates WC

Abstellraum

Haustiere sind erlaubt!

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;250mApotheke &lt;750mKlinik &lt;500mKinder &lt; Schulen  
Schule

&lt;750mKindergarten &lt;500mNahversorgung  
Supermarkt &lt;500mBäckerei

&lt;500mEinkaufszentrum &lt;9.250mSonstigeBank &lt;500mGeldautomat

&lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;500mVerkehrBus

&lt;500mAutobahnanschluss &lt;2.250mBahnhof &lt;750mAngaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 65m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 65m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 21.63m<sup>2</sup>

hwbklassse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 0.81m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 926.61€

Nebenkosten: 197.48€

## Kontaktinformationen

Vorname: Eszter

Nachname: Eszter

E-Mail: Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at