

Inserat ID: 155404

erstellt am : 05.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 189000€

Straße: Amselgasse

3133 Traismauer

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 60m²

Nutzfläche: 60m²

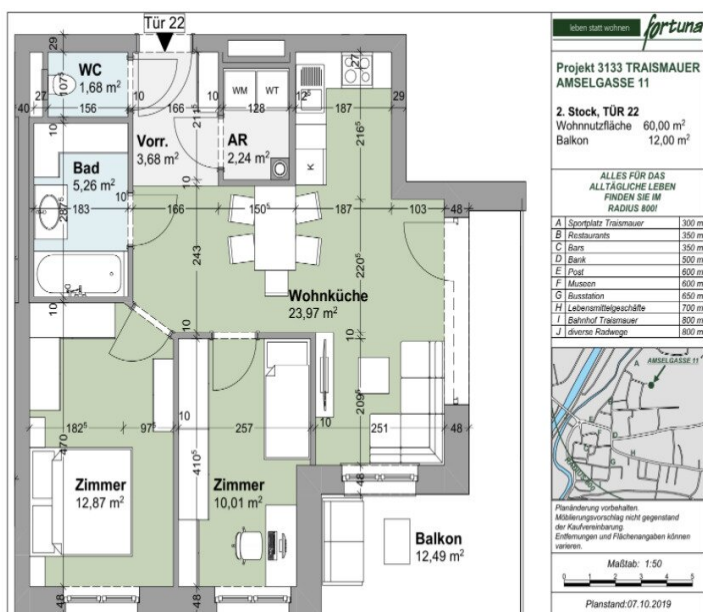
Kontaktinformationen:

Eszter Viraszto

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at

Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Traismauer ? Ihr neues Zuhause!



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 Kinderspielfeld. 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. ****Moderne 3-Zimmerwohnung mit Balkon in attraktiver Wohngegend!****

Herzlich willkommen in dieser charmanten 3-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss, die Ihnen ein gemütliches und modernes Wohnambiente bietet. Der gepflegte Eingangsbereich heißt Sie willkommen und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe sowie den zentralen Zugang zu allen Räumlichkeiten der Wohnung.

Rechts vom Eingangsbereich erwartet Sie ein stilvolles Badezimmer, ausgestattet mit einer Duschbadewanne und einem separaten WC ? beide Nassräume sind elegant mit modernen Fliesen versehen. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein praktischer Abstellraum, ideal für nützliche Alltagsgegenstände.

Die beiden Schlafräume sind gleich groß, wobei das rechte Zimmer als Master-Bedroom besticht ? etwas großzügiger gestaltet. Der zweite Schlafräum eignet sich hervorragend als Büro, perfekt für Ihre Homeoffice-Anforderungen.

Im geräumigen Wohn- und Essbereich haben Sie die Möglichkeit, Ihre Traumküche nach Ihrem eigenen Geschmack zu gestalten. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, während der helle Parkettboden das Raumgefühl zusätzlich auflockert. Der sonnige, idyllische Balkon lädt dazu ein, den Feierabend zu genießen oder sonntags bei frischem Kaffee im Freien zu frühstücken.

****Die Raumaufteilung im Überblick:****

- Vorraum
- Großes Schlafzimmer
- Büro oder weiteres Schlafzimmer
- Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum

Die Parkplätze kosten 8.000 ? pro Stück, und es muss mindestens ein Parkplatz dazu gekauft werden.

****Wohnen mit Wohlfühlfaktor!****

Diese wunderbare Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 60 m² und dazu noch einen großzügigen Balkon mit ca. 12 m², ideal für entspannte Stunden im Freien.

****Übergabe:****

Das Objekt kann ab sofort übergeben werden. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin ? Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <250m Apotheke <750m Klinik <500m Kinder & Schulen Schule

<750m Kindergarten <500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei

<500m Einkaufszentrum <9.250m Sonstige Bank <500m Geldautomat

<500m Post <500m Polizei <500m Verkehr Bus

<500m Autobahnanschluss <2.250m Bahnhof <750m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 60m²

Nutzfläche: 60m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 21.63m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.81m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 189000€

Nebenkosten: 173.97€

Kontaktinformationen

Vorname: Eszter

Nachname: Virasztó

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