



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 203636

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249000€

Straße: Amselgasse

3133 Traismauer

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Eszter Viraszto

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at

Wohnfläche: 73m²

Nutzfläche: 73m²

Traumhaftes Zuhause in Traismauer, NÖ - Modernes Wohnen in Bestlage!



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. 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 links vom Eingangsbereich befindet sich das Badezimmer mit Badewanne und einem separat angelegten 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 43,00m² Ruhe und Erholung und hat eine angenehme Größe für einen geselligen Grillabend.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 73,00m², zusätzlich ca. 7m² Terrasse und einen 43,00m² großen Garten.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Vorraum
großes Schlafzimmer
Büro oder weiteres Schlafzimmer
Wohn-Essbereich mit Zugang zum Garten
Badezimmer
separates WC
Abstellraum

Die Parkplätze kosten 8.000 ? und es muss mindestens ein Parkplatz dazu gekauft werden. 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 <500m
Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.250m
Sonstige
Bank <500m
Geldautomat

<500mPost <500mPolizei <500mVerkehrBus

<500mAutobahnanschluss <2.250mBahnhof <750mAngaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 73m²

Nutzfläche: 73m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 21.63m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.81m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 249000€

Nebenkosten: 183.19€

Kontaktinformationen

Vorname: Eszter

Nachname: Virasztó

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