

Inserat ID: 142901

erstellt am : 07.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449900€

Straße: Bauernstraße

2514 Wienersdorf

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 116.32m<sup>2</sup>

Grundfläche: 483m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Florian Florian

Tel: +43 676 51 44 162

anfrage@bestlist.immo

## Ruhig wohnen, perfekt angebunden ? Einfamilienhaus mit Gartenidylle in Traiskirchen



In der begehrten Bauernstraße in Wienersdorf präsentiert sich dieses gepflegte und großzügig konzipierte Einfamilienhaus als klassisches Familienzuhause mit klarer Struktur, funktionaler Raumaufteilung und hohem Wohnkomfort. Hier trifft Substanz auf Lebensqualität ? ein Haus, wie man es kennt und schätzt: solide geplant, ruhig gelegen und mit allem ausgestattet, was nachhaltiges Wohnen ausmacht.

Erdgeschoß ? Wohnen mit Offenheit und Gartenbezug

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein zentral gelegenes Vorzimmer, das alle Bereiche des Erdgeschoßes übersichtlich erschließt. Ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss sowie eine Garderobe sorgen für Alltagstauglichkeit und Ordnung.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich. Großzügige Fensterflächen schaffen ein helles, freundliches Raumgefühl und öffnen den Blick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie sowohl in die separate Küche als auch auf die sonnige Terrasse mit angrenzendem Garten ? ein klassisches Setting für Familienleben, gesellige Abende und entspannte Stunden im Freien.

#### Obergeschoß ? Rückzugsorte für die ganze Familie

Das Obergeschoß bietet drei gut proportionierte Zimmer, eines davon mit eigenem Balkon. Ein weiteres Zimmer wurde bislang als Schrankraum genutzt und eignet sich ideal als begehbarer Ankleide oder ruhiges Home-Office.

Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC komplettieren diese Wohnebene und unterstreichen die durchdachte Planung des Hauses.

#### Keller ? Raum für Ideen

Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller befindet sich aktuell im Rohbauzustand und bietet somit maximale Gestaltungsfreiheit ? ob Hobbyraum, Fitnessbereich, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum. Hier können Sie Ihre persönlichen Vorstellungen umsetzen.

#### Lage & Infrastruktur ? ruhig wohnen, bestens angebunden

Die Bauernstraße liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend von Wienersdorf und verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur:

Bildung: Kindergarten in ca. 2 Gehminuten, Volksschule und weiterführende Schulen in unmittelbarer Umgebung

Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheke und weitere Geschäfte fußläufig erreichbar

Freizeit: Freibad und Schwechat-Au in wenigen Minuten ? ideal für Kinder und Naturliebhaber; zusätzlich Weinberge, Radwege, Sportvereine und traditionelle Heurige

Verkehr: Badner Bahn mit direkter Verbindung nach Wien und Baden, schneller Anschluss an die A2

## Fazit

Dieses Einfamilienhaus in Traiskirchen überzeugt durch eine bewährte Raumaufteilung, Gartenqualität und eine Lage, die Ruhe und Infrastruktur in idealer Weise vereint. Ein Zuhause mit Substanz ? perfekt für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die Wert auf langfristige Wohnqualität legen. Immobilien dieser Art sind rar und nachhaltig gefragt.

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!

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;750mApotheke &lt;1.000mKlinik &lt;2.750mKrankenhaus &lt;3.000mKinder  
&lt;Schulen  
Kindergarten &lt;1.000mSchule &lt;1.000mHöhere Schule  
&lt;7.250mNahversorgung  
Supermarkt &lt;750mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum  
&lt;1.750mSonstige  
Bank &lt;750mGeldautomat &lt;750mPost &lt;750mPolizei  
&lt;1.000mVerkehr  
Bus &lt;250mBahnhof &lt;1.000mAutobahnanschluss  
&lt;1.250mStraßenbahn &lt;2.500mFlughafen &lt;5.500mAngaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 483m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 116.32m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 83.1m<sup>2</sup>

hwbklass: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.34m<sup>2</sup>

fgeeklass: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 449900€

## Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Florian

Tel:: +43 676 51 44 162

E-Mail: anfrage@bestlist.immo