EXPOSÉ

Objektnummer O2100169978 · Stand 19.11.2026



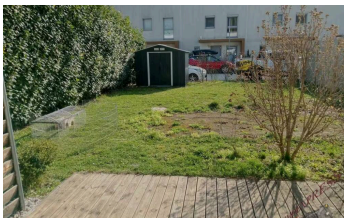
Stilvolle Doppelhaushälfte mit kleinem Garten und 2 PKW-Stellplätzen in Traiskirchen wartet auf Sie!

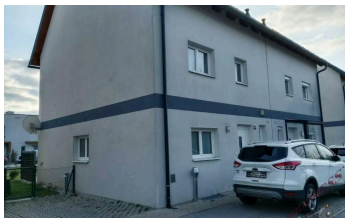
2514 Traiskirchen

ZU VERKAUFEN

429.900 €

Wohn-/Nutzfläche	137 m²
Grundstück	350 m²
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Objektart	Doppelhaushälfte
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100169978









BESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In ruhiger und begehrter Wohnlage von Traiskirchen erwartet Sie diese gepflegte Doppelhaushälfte mit durchdachtem Grundriss und angenehmer Privatsphäre.
Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer Wohnanlage mit insgesamt 8 Doppelhäusern (16 Parteien) – ideal für Familien und alle, die eine harmonische Nachbarschaft schätzen.
Mit einer Wohnfläche von ca. 137 m² und einem kleinen grünen Garten bietet diese Immobilie ausreichend Platz für individuelle Wohnträume.

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 137 m²
- Grundstück: ca. 350 m²
- Zimmer: 4 Schlafzimmer + offener Wohn-/Essbereich
- Bäder: Badezimmer mit WC im 1. Obergeschoss, 1 separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- Keller mit ca. 45m²
- Parkplätze: 2 private Stellplätze direkt beim Haus
- Zustand: gepflegt, teilweise möbliert

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

- Vorraum
- Abstellraum
- Gäste-WC
- Großzügige Wohnküche (ca.40m²)

Obergeschoß:

- Drei helle Kinderzimmer (ca. 13m² und 11m²)
- Badezimmer mit WC und Badewanne (ca. 8m²)
- Vorraum

Dachgeschoß:

- Ausgebautes Zimmer mit ca. 45 m²
- Zwei Dachfenster sorgen für viel Tageslicht

Keller:

- Vorraum
- Trockener Kellerraum mit ca. 43m²

Ausstattung & Highlights

- Sonniger, grüner Garten – ideal für Familien, Haustiere oder gemütliche Grillabende
- Außenjalousien auf der Südseite
- Elektrische Aluminium-Markise im Garten
- Ruhige und familienfreundliche Wohngegend
- Durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz

Lage:

Traiskirchen vereint naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.
Die Nähe zu Wien macht diese Immobilie besonders attraktiv für Pendler.

Besonderheit – Baurechtsgrund
Bitte beachten Sie, dass sich die Immobilie auf einem Baurechtsgrund befindet:
- Baurechtsvertrag: Laufzeit 99 Jahre
- Baurechtszins: ca. € 142 Wir empfehlen, sich vor einer Besichtigung mit den Besonderheiten eines Baurechts vertraut zu machen.

Monatliche Vorschreibung:
- Betriebskosten inkl. Rücklage und Versicherung € 282,96
- Warmwasser und Heizung € 209,32
- Baurechtszins € 142,13

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:
Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis
Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

AUSSTATTUNG

Fernblick · Gartennutzung · Kabel/Sat-TV · Keller · vollerschlossen

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Fernwärme**
Bezirk	**Baden**
Stadtbezirk	**Traiskirchen**
Lage	**Traiskirchen**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**282,96 €**
Monatliche Heizkosten	**209,32 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**282,96 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**634,41 €**

IHR ANSPRECHPARTNER

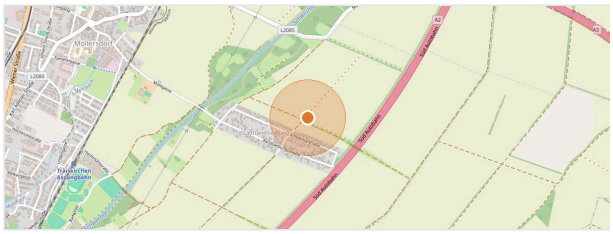


Helmut Schuster
Mobil: +43 676 37 91 738
E-Mail: h.schuster@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Online ansehen: https://immo.express/?p=340882