

EXPOSÉ

TRAISKIRCHEN · DOPPELHAUSHÄLFTE

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

429.900 €	137 m²	5	350 m²
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	GRUNDSTÜCK

BESCHREIBUNG

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

429.900 €
ZU VERKAUFEN

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

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

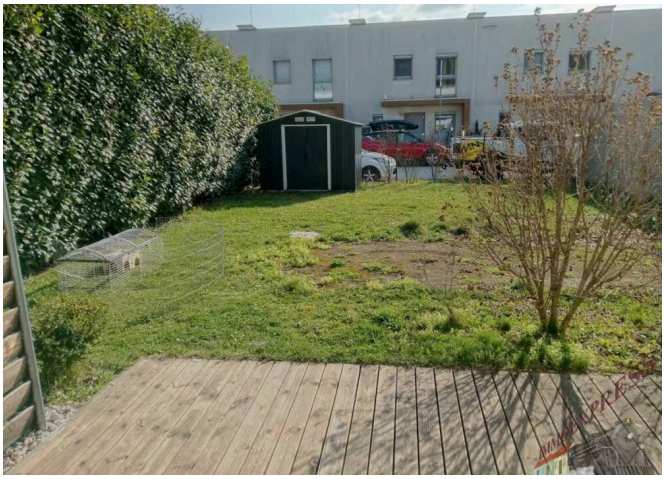
Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:
Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis
Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

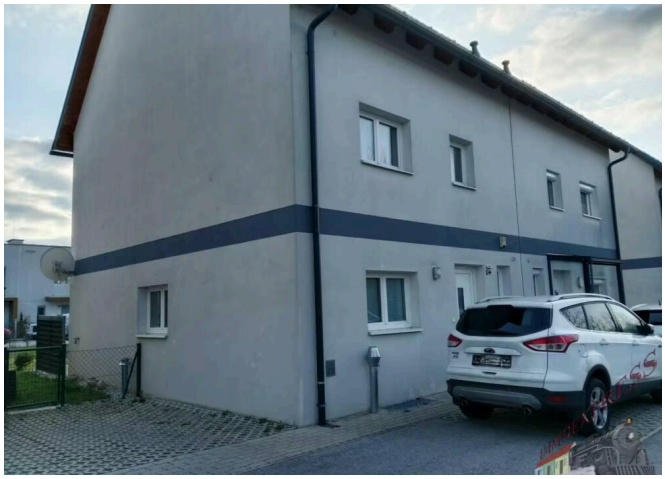
Für Fragen und Besichtigungswunsch steht Ihnen Hr. DI(FH) Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

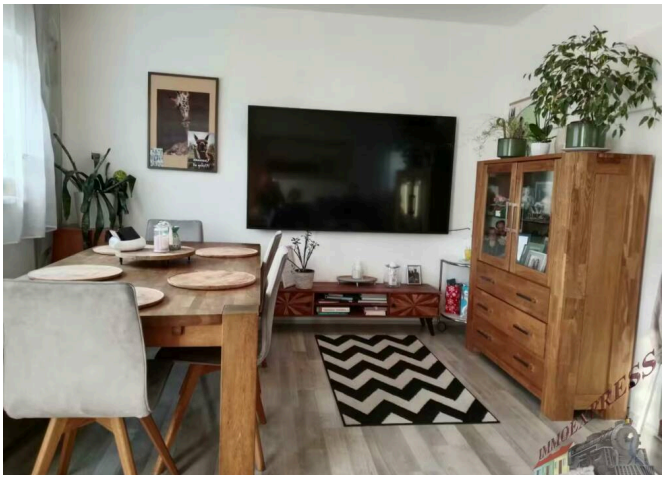
IMPRESSIONEN









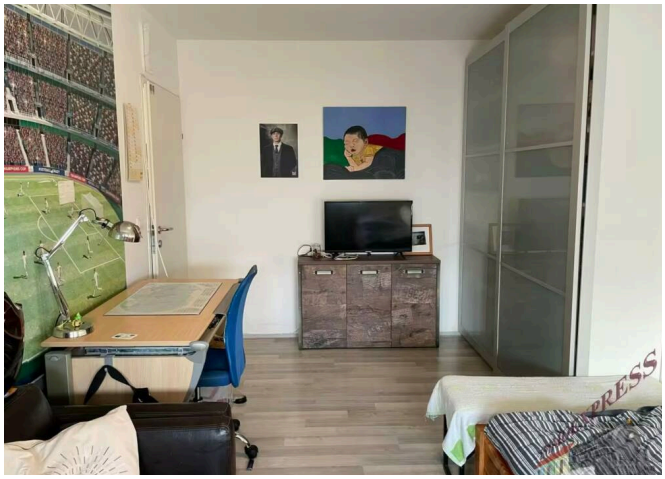












AUSSTATTUNG

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

WEITERE DETAILS

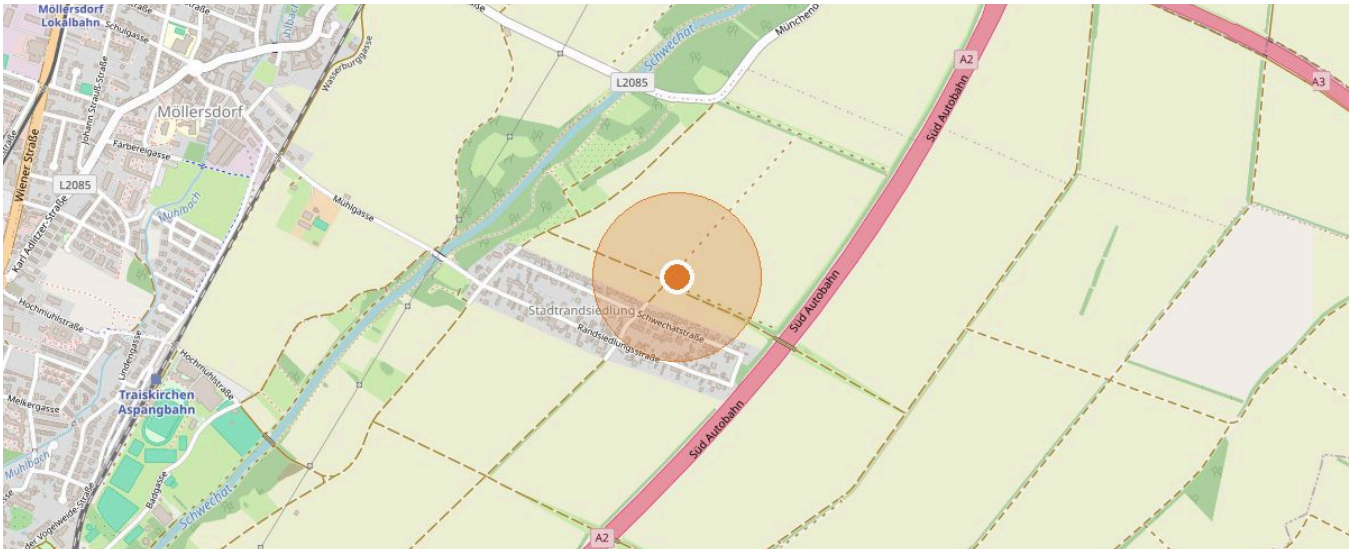
Heizungsart	**Fernwärme**
Bezirk	**Baden**
Stadtbezirk	**Traiskirchen**
Lage	**Traiskirchen**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**282,96 €**
Monatliche Heizkosten	**209,32 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**282,96 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**634,41 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**

Terrassen	**1**
Terrassenfläche	**18 m²**
Anzahl Stellplätze	**2**
Gartenfläche	**142 m²**
Kellerfläche	**46 m²**
Heizart	**Fernwärme**
Bodenbelag	**Parkett**
Badausstattung	**Badewanne**
Küche	**Komplett**
Fenster-Material	**Kunststoff**

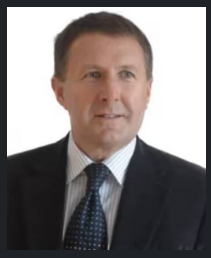
Monatliche Kosten (Hinweis)	**Warmwasser ist in Heizkosten inkludiert**
Wohnfläche	**137 m²**
Gesamtfläche	**183 m²**
Separate WCs	**1**

Separates WC	**1**
Doppelwaschbecken	**Ja**
Zustand	**Gepflegt**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2514 Traiskirchen · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Helmut Schuster

Mobil: +43 676 37 91 738

E-Mail: h.schuster@immo.express

ONLINE ANSEHEN

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.