



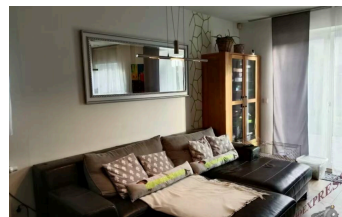
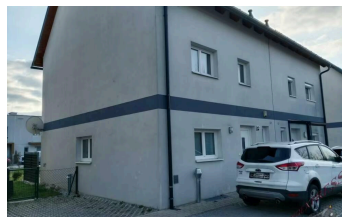
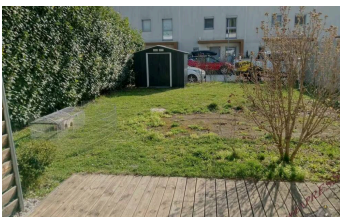
Stilvolle Doppelhaushälfte mit kleinem Garten und 2 PKW-Stellplätzen in Traiskirchen wartet auf Sie!

2514 Traiskirchen

FOR SALE

429.900 €

Living/usable area	137 m ²
Plot	350 m ²
Rooms	5
Bathrooms	1
Year built	2015
Property type	Semi-detached house
Offer	For sale
Property ID	O2100169978



DESCRIPTION

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.

The full description is available online (QR code).

FEATURES

Panoramic View · Garden access · Cable/Satellite TV · Basement · Fully developed

FURTHER DETAILS

Heating Type	District heating, District heating
District	Baden
City District	Traiskirchen
Location Quality	Traiskirchen
Monthly Service Charges	282,96 €
Monthly Heating Costs	209,32 €
Operational Service Charges excl. VAT	282,96 €
Monthly Costs excl. VAT	634,41 €

YOUR CONTACT



Helmut Schuster

Mobile: +43 676 37 91 738

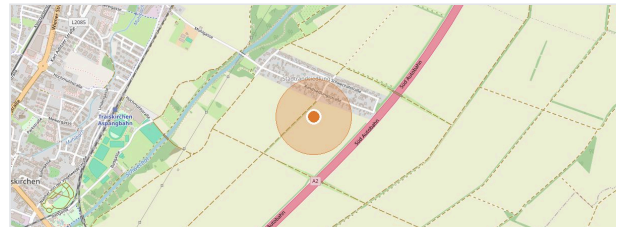
Email: h.schuster@immo.express



[VIEW ONLINE](#)

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

LOCATION



Map data © OpenStreetMap contributors

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only. View online: <https://immo.express/en/en/?p=340882>