



PROPERTY EXPOSÉ



TRAISKIRCHEN @EN · SEMI-DETACHED HOUSE

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

429.900 €

FOR SALE

137 m²

LIVING/USABLE AREA

5

ROOMS

350 m²

PLOT

DESCRIPTION

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

429.900 €

FOR SALE

Living/usable area **137 m²**

Plot **350 m²**

Rooms **5**

Bathrooms **1**

Year built **2015**

Property type **Semi-detached house**

Offer **For sale**

Property ID **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 Wohnräume.

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.

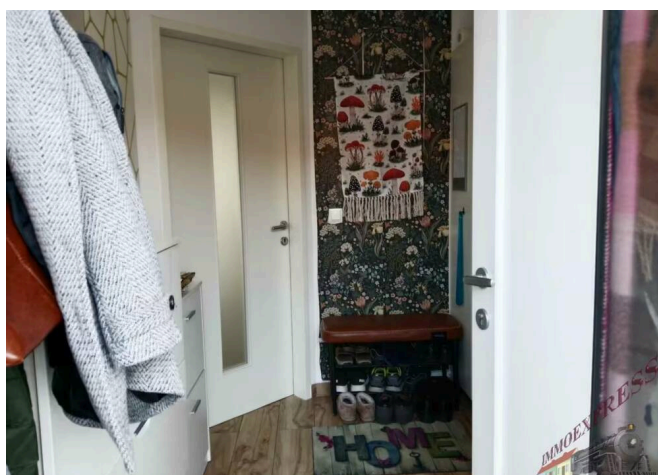
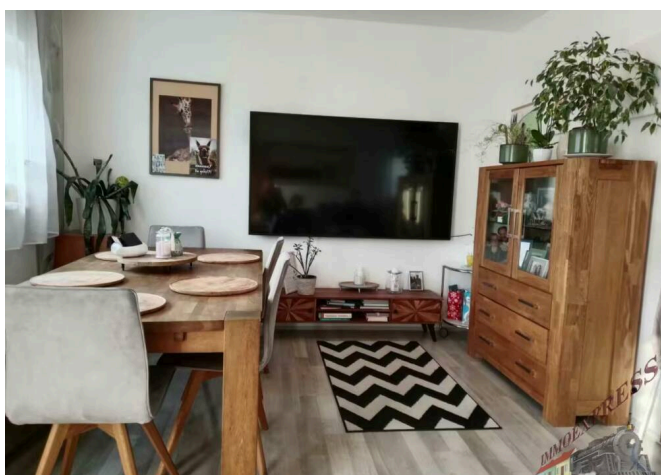
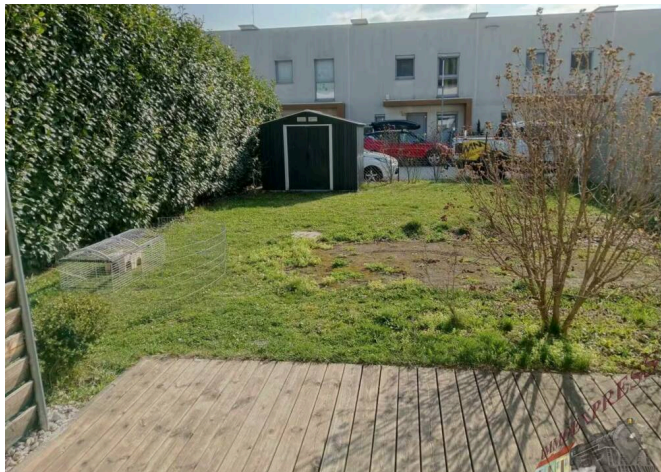
DI(FH) Schuster unter der Telefonnummer +43 676

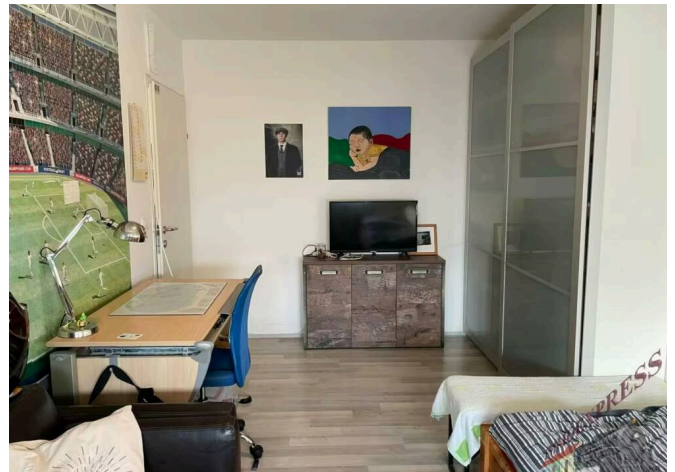
3791738 gerne zur Verfügung.

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.

IMPRESSIONS





FEATURES

— Panoramic View

— Cable/Satellite TV

— Fully developed

— Garden access

— Basement

FURTHER DETAILS

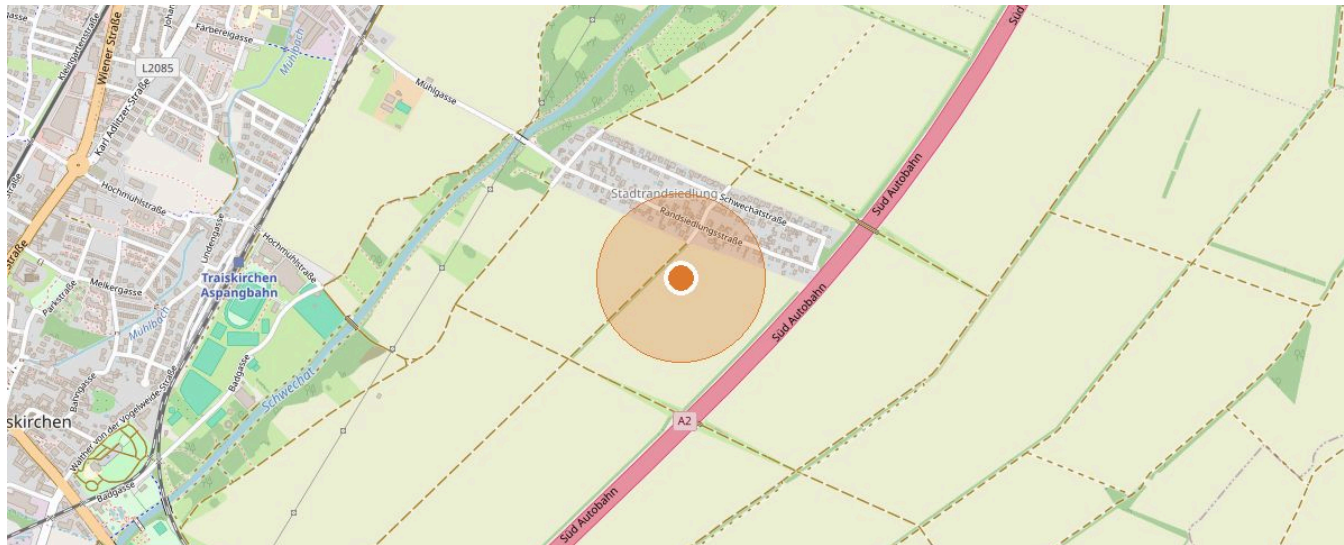
Heating Type	District heating, District heating
District	Baden
City District	Traiskirchen
Location Quality	Traiskirchen
Monthly Service Charges	282,96 €
Monthly Heating Costs	209,32 €
Operational Service Charges excl. VAT	282,96 €
Monthly Costs excl. VAT	634,41 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Monthly Costs Note	Warmwasser ist in Heizkosten inkludiert

Terraces	1
Terrace Space	18 m²
Number of Car Spaces	2
Garden Space	142 m²
Basement Space	46 m²
Flooring	Parquet
Bath Features	Bathtub
Kitchen	Complete
Window Type	Plastic
Separate WC	1

Living Area	137 m ²
Total Area	183 m ²
Lavatories	1

Double Sink	Yes
Condition	Well kept

LOCATION & YOUR CONTACT



2514 Traiskirchen · Map data © OpenStreetMap contributors



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 · Property ID O2100169978 · As of 14.10.2026

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.