

**geräumige 3 Zimmer plus 13 m² Balkon- noch individuell
planbar - Neubau mitten in Traiskirchen**



Objektnummer: 264

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,77 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,24 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	230,00 €
USt.:	23,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG
Jörgerstraße 20
3163 Rohrbach an der Gölsen

H +43 676 36 28 176

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









WOHNHAUSANLAGE

2514 TRAIISKIRCHEN
JOHANN FOISSNER STRASSE 6

TOP 1

WNFL - TOP 1 84,77 m²

BALKON 13,48 m²
EINLAGERRAUM 1,07 m²

ALLE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS-GEGENSTÄNDE HABEN SYMBOLHAFTEN CHARAKTER UND STELLEN EINEN MOBILIERUNGSVORSCHLAG DAR.
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMOBEL NICHT GEEIGNET. DIE GENAUE LAGE UND ANORDNUNG WIRD IM ZUGE DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG FESTGELEGT.
DIE FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN UND KÖNNEN SICH DURCH DIE DETAIL-PLANUNG GERINGFÜGIG VERÄNDERN.

LAGEPLAN M 1:1000



ERDGESCHOSS

MASSSTAB 1:100



STAND: 04.05.2023 - ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

Objektbeschreibung

Wohnen Sie in bester zentraler Stadtlage nur wenige Gehminuten vom Hauptplatz und von der Station Lokalbahn Badner Bahn entfernt.

Dieses neue Wohnhaus wird auf der Eckliegenschaft Johann Foissner Straße 6 / Wiesergasse 3 errichtet und umfasst gesamt nur 9 flexibel planbare Einheiten sowie eine komfortable Tiefgarage mit 17 wetterunabhängigen Stellplätzen.

Die Wohneinheiten mit individuellen Grundrissen sind mit großer Sorgfalt geplant. Jede Wohnung sieht dadurch anders aus und ist somit einzigartig.

In den Wohnungen sind Bad und WC getrennt, die Essbereiche und Küchenbereiche zu den Freiflächen hin orientiert, wodurch Sie an Raum und Licht gewinnen. Hoher Sichtschutz und Privatheit zu den Nachbarn ist gegeben. 3-Scheiben-Verglasungen machen die Räume angenehm ruhig.

Besonders erwähnenswert ist die - mittels Lift - barrierefreie Erreichbarkeit des 1. Obergeschosses der Maisonettewohnungen. In massiver Bauweise werden die tragenden Wände im Obergeschoss in Ziegelbauweise errichtet. Beton wird bei den Kellerwänden und bei statisch notwendigen Gegebenheiten verwendet.

Wohnen macht hier wirklich Spaß und das zu attraktiven Preisen!

Sämtliche Wohneinheiten werden schlüsselfertig an die neuen Eigentümer übergeben und verfügen über:

- Sicherheitseingangstüren
- 3-Scheiben-Iso-Verglasung
- Kunststofffenster mit Aluclips
- elektrische Sonnenschutzraffstores
- zentrale Luftwärmepumpe kombiniert mit Solarthermie
- Fußbodenheizung

- Niedrigenergiewerte
- Kellerabteil, Fahrrad-u. Kinderwagenraum
- großformatige Fliesen
- exklusive Bäderausstattung
- Eichen Parkettboden

Alle Wohnobjekte verbinden ästhetische Architektur mit zeitgemäßer Technik und funktionalem Wohnen. So entstehen nachhaltiger Wohnraum und langfristig nutzbare Lebensräume, die sich an den aktuellen Trends der Wohnwünsche orientieren.

Gerade vor Baubeginn oder während der Anfangs-Bauphase können verschiedene Gestaltungen noch nach Ihren persönlichen Vorstellungen umgesetzt werden, manches davon **sogar kostenfrei**. Schließlich hat jeder Mensch andere Ansprüche an seinen individuellen Wohnraum.

Angepasst an den harmonischen Ortskern und die bestehenden Nachbargebäude wird ein Wohnhaus mit Schrägdach und klassischen Dachziegeln, Hofeinfahrt sowie Innenhof errichtet. Dabei wurde auf das architektonische Erscheinungsbild sowie auf das Farbkonzept des neuen Hauses besonderes Augenmerk gelegt.

Top 1 - geräumig geplante 3 Zimmer mit ca. 13,5 m² Balkon Richtung Innenhof.

bestehend aus:

- Diele ca. 7,5 m²
- Wohnküche ca. 34 m²
- 2 Zimmer ca. 13 und 19 m², Hauptschlafzimmer mit Ausgang zum Balkon
- Badezimmer mit Fenster, bodengleicher Dusche und Waschmaschinenplatz

- Toilette

- Abstellraum

Endnutzer Kaufpreis Top 1 in belagsfertiger Ausführung € 449.000,--

Endnutzer Kaufpreis Top 1 in schlüsselfertiger hochwertiger Ausführung € 469.000,--

Natürlich stehen für jede dieser Wohnungen auch ein oder mehrere Tiefgaragenplätze zur Verfügung, die auf Wunsch zum Kaufpreis von € 25.000,-- je Stellplatz miterworben werden können.

Sämtliche Wohneinheiten können auch in der Anlagevariante (Nettopreis plus 20% USt.) erworben werden. Wir beraten Sie dazu gerne!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap