

## **Modernisiertes Haus mit Garten in Traisen – 5 Zimmer für Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 1633/206**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3160 Traisen
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	1.834,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 193,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,78
<b>Gesamtmiete</b>	997,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	857,00 €
<b>Kaltmiete</b>	907,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>USt.:</b>	90,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

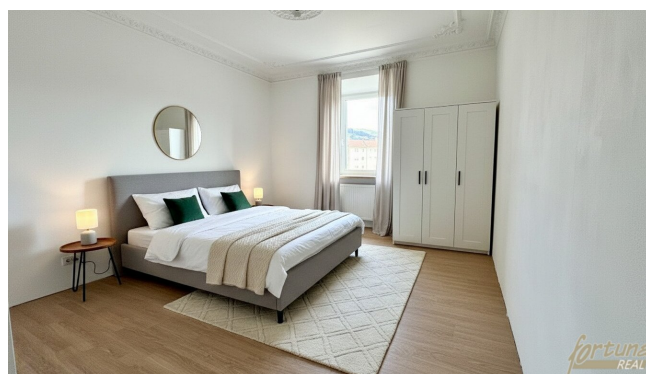
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



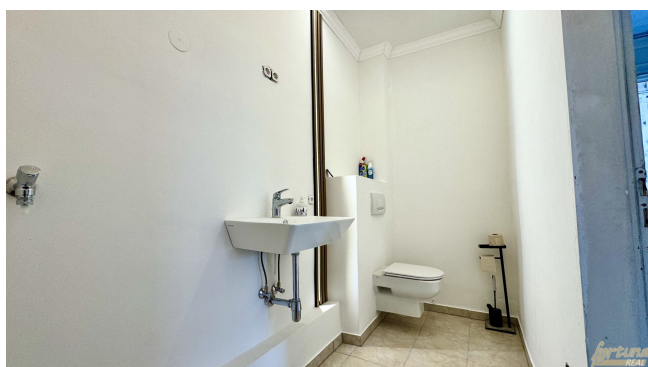
**Dominik Harm**

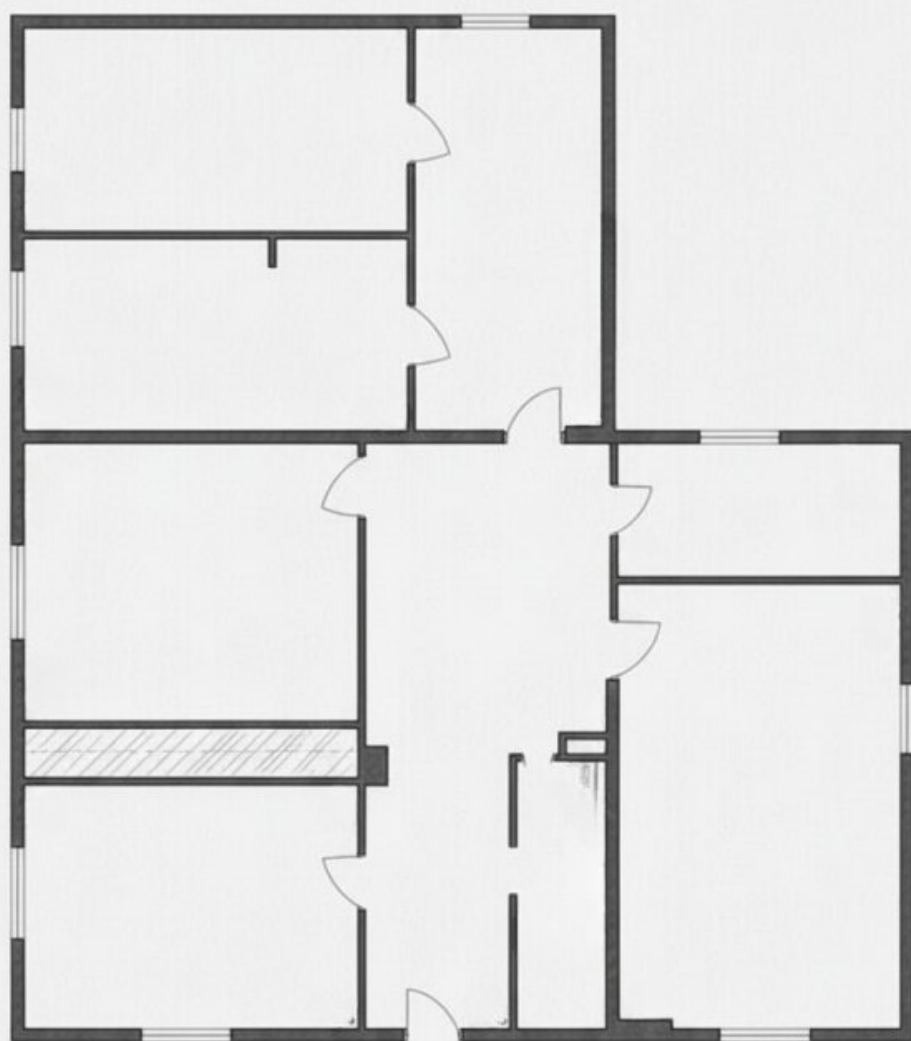
Fortuna Real GmbH & Co KG











*fortuna*  
REAL

## Objektbeschreibung

**Ihr neues Zuhause: Charmantes Haus mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche – sofort beziehbar!**

[Hier gehts zur ONLINE-BESICHTIGUNG](#)

**Die 5 wichtigsten Highlights auf einen Blick:**

- **Großzügige 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit durchdachtem Grundriss
- **Viel Stauraum** – von Parkplätze und Grünflächen bis zu 5,5 Zimmer
- **Helle, freundliche Räume** – ideal für Familien
- **Zusätzlicher großer Dachbodenraum** – flexibel nutzbar als Stauraum, Büro oder Hobbybereich
- **Sofort verfügbar** – einziehen, ankommen, wohlfühlen

Dieses Haus besticht durch seine optimale Raumaufteilung und bietet viel Platz für individuelle Wohnideen. Die großen Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Drei Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer machen es zum perfekten Zuhause für eine Familie mit bis zu fünf Personen.

Der **große Dachbodenraum** eröffnet zusätzliche Möglichkeiten: ob als Abstellfläche, Spielzimmer oder Atelier – Sie gestalten ihn ganz nach Ihren Bedürfnissen.

### **Wichtige Informationen:**

- Die abgebildeten Fotos wurden **digital möbliert**, um Ihnen die Nutzungsmöglichkeiten der Räume zu veranschaulichen.
- Das Haus wird **unmöbliert vermietet**.

- **Ab sofort verfügbar**

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform.

### **Rechtlicher Hinweis:**

Ein Provisionsanspruch entsteht erst nach Unterzeichnung eines Mietanbots. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers, eine Gewähr können wir nicht übernehmen.

Wir weisen gemäß § 5 Maklergesetz darauf hin, dass wir als **Doppelmakler** tätig sind und ein **wirtschaftliches Naheverhältnis** zum Auftraggeber besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap