

**Exklusives Wohnhausprojekt in Traiskirchen – 9 moderne  
Wohneinheiten für höchste Ansprüche | Z?LLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23264**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann Foissner-Straße 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,11 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	79,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,07 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,27 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.005,65 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"



## WOHNHAUSANLAGE

2514 TRAISSKIRCHEN  
JOHANN FOISSNER STRASSE 6

### TOP 7

WNFL - TOP 7 75,11 m<sup>2</sup>

BALKON 15,33 m<sup>2</sup>  
EINLAGERRAUM 1,07 m<sup>2</sup>

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

### Highlights der Wohnhausanlage – Hier bleibt kein Wohntraum unerfüllt!

- **Wohnflächen:** 69 m<sup>2</sup> bis 145 m<sup>2</sup> – genug Platz, um sich richtig wohlfühlen.
- **Wohnnutzflächen:** 74,20 m<sup>2</sup> bis 203,45 m<sup>2</sup> – mehr Raum für Ihre Ideen.
- **Dachstudios:** Drei Wohnungen bieten exklusive Dachstudios im 2. Dachgeschoss (41 m<sup>2</sup> bis 115 m<sup>2</sup>) – perfekt für ein Homeoffice mit Weitblick oder Ihre persönliche Wohlfühlloase.
- **Außenflächen:** Balkone, Loggien und Dachterrassen bis 15 m<sup>2</sup> – Ihr eigenes kleines Stück Freiluftparadies.
- **Flexible Raumkonzepte:** 2 bis 5 Zimmer – ideal für Singles, Paare und Familien, die das gewisse Extra suchen.
- **Garagenplätze:** Optional für je € 25.000 (max. 2 pro Einheit) – damit Ihr Auto sicher und bequem parkt.

### Hochwertige Ausstattung – Weil Sie das Beste verdienen:

- **Edler 3-Schicht-Parkett aus Eiche** – fußwarm, langlebig und einfach schön.
- **Fußbodenheizung** – nie wieder kalte Füße, einfach behaglich wohnen.
- **Stilvolle Fliesen & Armaturen** in den Nassbereichen – weil auch das Badezimmer ein Design-Highlight sein darf.
- **Dreifach verglaste Fenster mit Raffstores** – für maximale Ruhe und ein angenehmes Raumklima.
- **Zeitlose Farbakzente an der Fassade** – modern, elegant und doch dezent.

### Die Wohnhausanlage im Detail – durchdacht bis ins kleinste Detail:

- **Gebäudestruktur:** Erdgeschoss und zwei Dachgeschosse – stilvoll und architektonisch beeindruckend.

- **Unterkellerung:** Tiefgarage mit **17 Stellplätzen**, praktische Abstellräume und **Fahrradabstellflächen** – für maximalen Komfort.
- **Nachhaltigkeit:** Energieeffiziente Bauweise mit moderner Wärmedämmung und einer **Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung** – gut für Sie und gut für die Umwelt.
- **Lage:** Ruhige Wohngegend in **Traiskirchen** mit **besten Anbindung** an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten – Stadtleben mit einer Prise Erholung.

Hier entsteht ein Zuhause, das nicht nur praktisch und komfortabel ist, sondern auch ein echtes Lebensgefühl vermittelt. Willkommen in Ihrem neuen Lieblingsort!

## Top 7 Hochparterre mit Balkon

- **Wohnfläche:** 75,11 m<sup>2</sup>
- **Außenfläche:** Balkon 15,33 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 (zwei Schlafzimmer, große Wohnküche, Abstellraum)
- **Highlights:** optimale Raumaufteilung und sehr großer Balkon
- **Garagenplätze:** Optional, je € 25.000.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <50m

Klinik <3.325m

Krankenhaus <3.225m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <350m

Schule <150m

Höhere Schule <6.275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <875m

### **Sonstige**

Bank <75m

Geldautomat <100m

Polizei <450m

Post <200m

### **Verkehr**

Bus <225m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <1.525m

Straßenbahn <1.600m

Flughafen <6.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap