

**Hier beginnt Ihr neues Kapitel – Einfamilienhaus in  
Wienersdorf**



KIGENERIERT

**Objektnummer: 310835**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bauernstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Wienersdorf
Baujahr:	2000
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	78,93 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 83,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Stift**

BESTLIST Immobilien  
Vöslauer Straße 2, Wiener Straße 11  
2500, Baden, 2352 Gumpoldskirchen





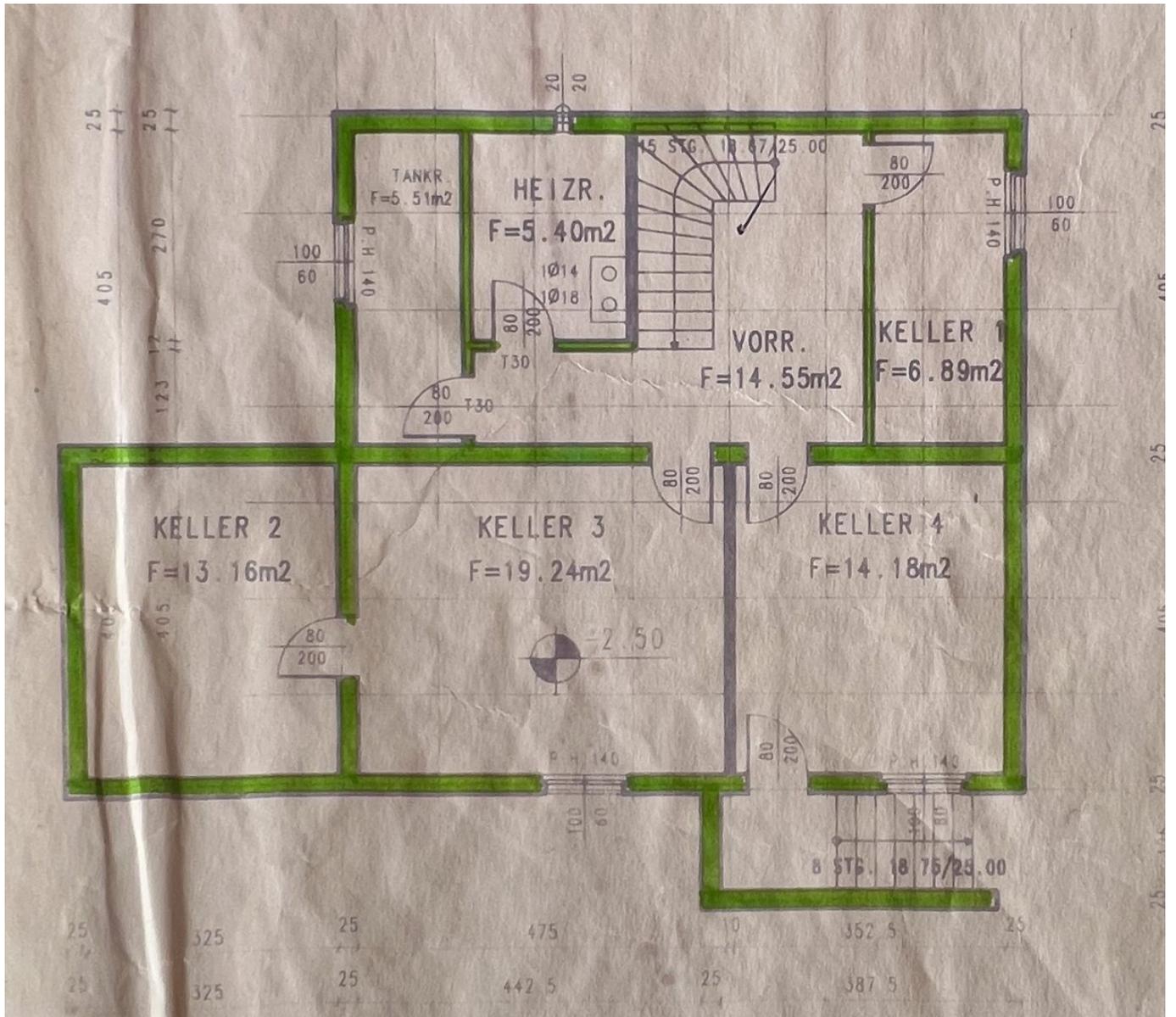




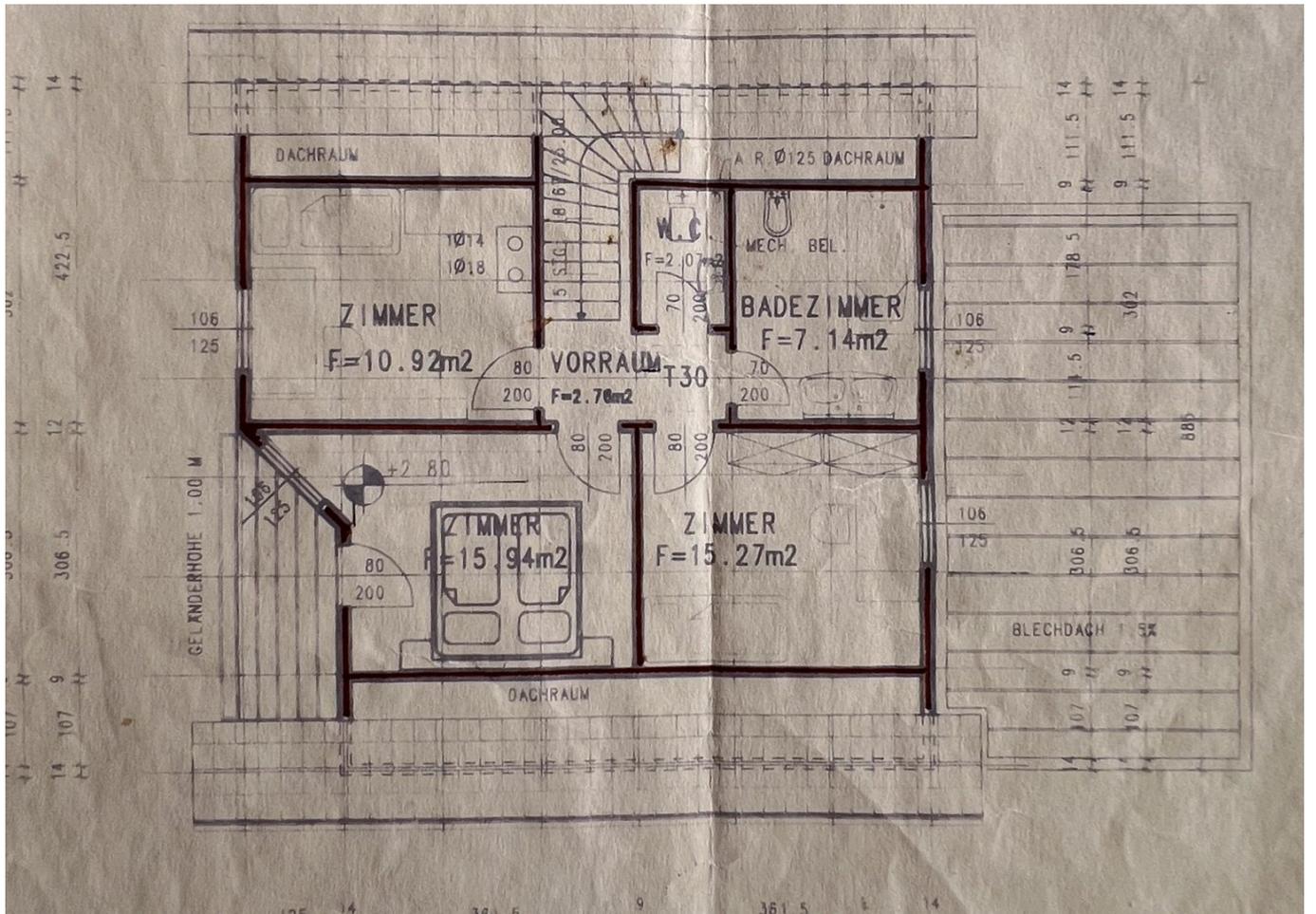












## Objektbeschreibung

### **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Wienersdorf - Traiskirchen**

In der idyllischen Bauernstraße erwartet Sie ein gepflegtes und großzügiges Einfamilienhaus, das sowohl durch seine durchdachte Raumaufteilung als auch durch seine Lage in einer familienfreundlichen Umgebung überzeugt. Dieses Haus bietet Ihnen und Ihrer Familie den perfekten Rückzugsort – inklusive Garten, Terrasse und Garage. Hier verbinden sich Wohnqualität, Funktionalität und ein angenehmes Lebensgefühl auf harmonische Weise.

#### **Erdgeschoß:**

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundliches **Vorzimmer**, das Sie zentral in alle Bereiche des Erdgeschoßes führt. Hier befinden sich ein **separates WC** mit **Waschmaschinenanschluss** sowie eine **Garderobe**.

Vom Vorzimmer aus gelangen Sie in das Herzstück des Hauses – das großzügige, offene **Wohnzimmer**. Große Fenster sorgen hier für ein helles und wohnliches Ambiente. Von hier aus betreten Sie die **separate Küche** sowie die **sonnige Terrasse** mit anschließendem **Garten** – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien.

#### **Obergeschoß:**

Über eine Treppe erreichen Sie das Obergeschoß, das Ihnen **drei** gut geschnittene **Zimmer** bietet – eines davon mit eigenem **Balkon**. Eines der Zimmer wurde als Schrankraum genutzt und bietet ideale Voraussetzungen für ein begehrtes Ankleidezimmer oder auch als Home-Office. Ein **Badezimmer mit Badewanne** und **Dusche** sowie ein **separates WC** runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

#### **Keller:**

Das Haus ist voll unterkellert – der **Keller** befindet sich derzeit im **Rohbauzustand** und bietet viel Potenzial für Hobbyräume, Werkstatt oder einen Fitnessbereich ganz nach Ihren Vorstellungen.

#### **Lage und Infrastruktur:**

Die Bauernstraße liegt in einer ruhigen Wohngegend in Wienersdorf - Traiskirchen und bietet Ihnen sowohl naturnahe Erholung als auch eine sehr gute Anbindung an die Infrastruktur des täglichen Lebens.

- **Bildung: Kindergarten** (ca. 2 Gehminuten), **Volksschule** und **weiterführende**

**Schulen** in unmittelbarer Nähe

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheke und lokale Geschäfte in Gehweite
- **Freizeit:** In wenigen Minuten erreichen Sie das **Freibad** und die **Schwechat Au**, beides ein Paradies für Kinder.

Weinberge, Radwege, Sportvereine und Heurige runden das Freizeitangebot ab.

- **Verkehr:** **Badner Bahn** nach Wien & Baden, **Autobahnanschluss** A2 in wenigen Fahrminuten erreichbar.

#### **Fazit:**

Dieses Einfamilienhaus in Traiskirchen ist ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen. Mit durchdachter Raumaufteilung und Gartenidylle bietet es beste Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die ruhige Lage kombiniert mit exzellenter Infrastruktur macht es zu einer echten Rarität auf dem Markt.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen jederzeit zur Verfügung!**

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

???????Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Höhere Schule <7.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.250m

Straßenbahn <2.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap