

Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten nahe Wien



Objektnummer: 5324/2401

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2514 Möllersdorf |
| Baujahr: | 1907 |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 162,00 m ² |
| Zimmer: | 5,50 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 146,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | E 168,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,63 |
| Kaufpreis: | 499.000,00 € |
| Betriebskosten: | 150,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Natascha Haberkorn

Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2







HABERKORN
IMMOBILIEN

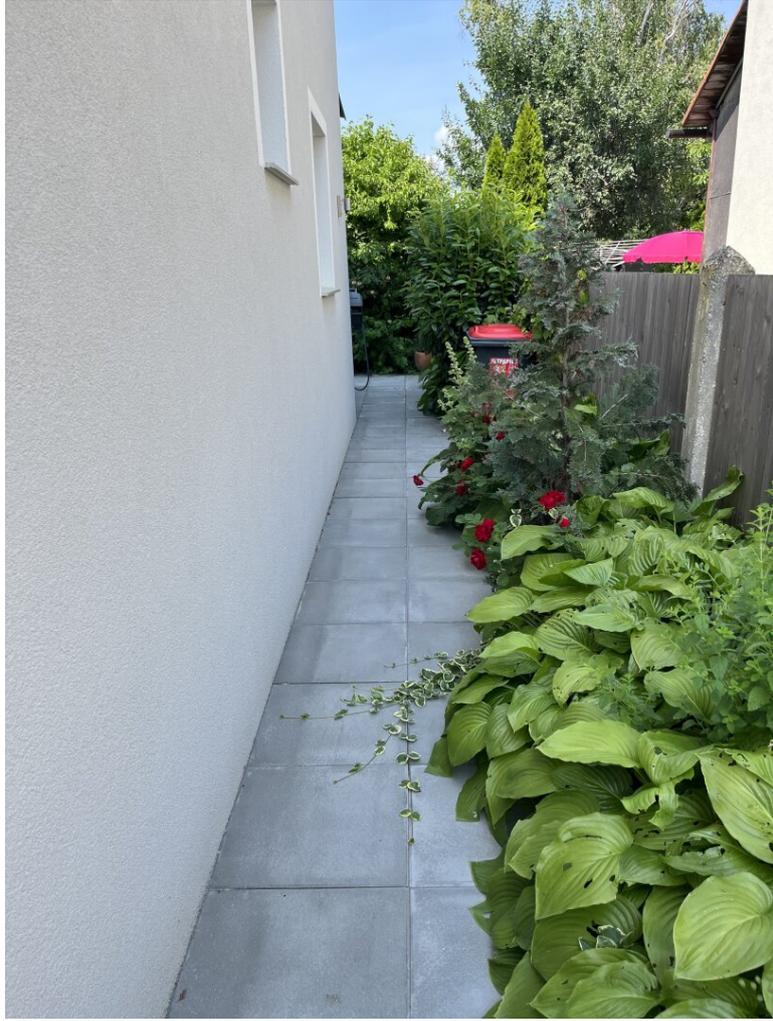
HaberKorn Immobilien

Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!

www.haberkorn-immobilien.at













HABERKORN IMMOBILIEN

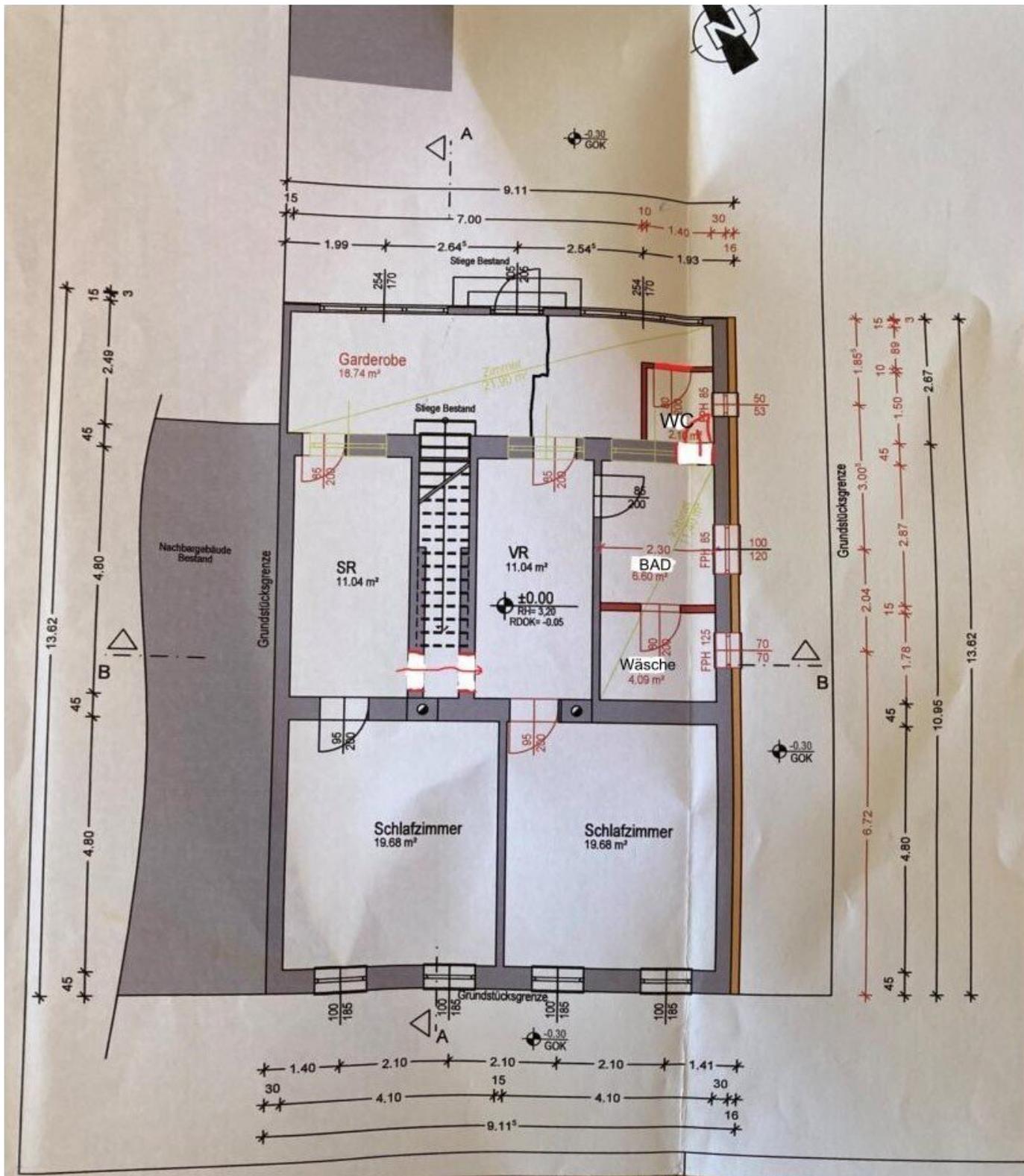
Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

**Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!**

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

**2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at**





Objektbeschreibung

Zum Haus

Dieses ausgesprochen schöne Wohnhaus finden Sie in einer ruhigen Seitengasse im Norden von Möllersdorf. 1907 in **Ziegelmassivbauweise** errichtet und 2017 liebevoll **generalsaniert**, warten nun **rd. 162m² Wohnfläche** auf 2 Etagen auf ihre/n neuen Besitzer.

Im Zuge des Umbaus wurden durch eine Wand im Eingangsbereich im Erdgeschoß **zwei getrennte Wohneinheiten** geschaffen. Je nach Wunsch oder Bedarf, lässt sich diese Trennung aber auch wieder rückgängig machen.

Die **untere Etage** bietet einen **geräumigen Eingangsbereich mit Schrankraum**, durch welchen man in die übrigen Wohnbereiche gelangt. Es stehen hier weiters **zwei Schlafzimmer** (je ca. 20m² groß), ein **Badezimmer mit Fenster** (etwa 6,5 m²) mit **separatem WC** sowie einem getrennt begehbarem **Wäscheraum** (auch dieser ist dank Fenster gut zu belüften) zur Verfügung. Die **Küche** hat rund 11m² und ist mit Herd, Backrohr, Dunstabzug und Kühl-/Gefrierschrank **komplett ausgestattet**.

Im gesamten Wohnbereich wurde ein **Holzboden**, in den Nassräumen **Fliesen** verlegt.

Das **Obergeschoß** als vollwertiger, in sich geschlossener Wohnbereich verfügt ebenfalls über sämtliche Räume wie Küche, Badezimmer, separates WC, Wohnzimmer, Abstellraum sowie Schlafzimmer.

Im fast **30m² großen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer** befindet sich ein **großes, modernes Ecksofa**, dessen dunkles Leder einen wunderschönen Kontrast zum schönen **Holzboden** bietet. Passend zum modernen, aber gemütlichen Stil wurde der **Esstisch** ausgesucht: dieser hat Platz für 6 Personen.

Von hier aus hat man auch Zugang zum **Abstellraum**, welcher mit **beinahe 7m²** eine Menge **Stauraum** bietet.

Das **Tageslicht-Badezimmer** punktet nicht nur mit seiner Größe (ca. **8m²**) – an Wand und Boden wurden großformatige, farblich perfekt aufeinander abgestimmte **Fliesen** verlegt. Das **große Waschbecken samt Unterschrank** fügt sich ideal in das Gesamtbild ein. Highlight ist jedenfalls die **geräumige, bodenebene Dusche**, die durch **Glaswände** vom Rest des Badezimmers getrennt ist. In einer Nische im hinteren Teil des Badezimmers ist außerdem Platz für eine Waschmaschine.

Auch die zweizeilige **Marken-Küche** kann sich sehen lassen: Klare Formen, die Fronten grifflos und in zeitlosem Weiß gehalten, an den Wänden holzfarbene Elemente und am Boden Echtholzparkett – **top ausgestattet mit allen Geräten**: Herd mit Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, ein Backofen in Augenhöhe, dazu ein Dampfgarer und reichlich Stauraum.

Die **bodentiefe Fenstertüre** sorgt dafür, dass viel Tageslicht hereinfällt und Kochgerüche kein Thema sind.

Im gesamten Haus wurden **Schallschutzfenster** aus Kunststoff mit **Mehrfachverglasung** eingesetzt, **Rollläden** schützen zusätzlich vor zu großer Hitze oder Kälte. Die **neu installierte Gastherme** sorgt dafür, dass Sie es jederzeit behaglich warm haben.

Der **Garten** auf der Rückseite des Hauses ist überschaubar – groß genug, um die Natur zu genießen und doch nicht zu arbeitsaufwändig. Eine kleine, windgeschützte Sitzecke im Bereich des Nebengebäudes bietet sich wunderbar zum Entspannen, Kaffee trinken, etc. an.

Das **Nebengebäude** selbst ist in **drei separat begehbare Räume** unterteilt – lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf, wozu Sie sie nutzen wollen.

Zur Lage

Nur etwa 20 km südlich von Wien liegt die Stadtgemeinde Traiskirchen (Bezirk Baden) – knapp 30 km² groß und mit fast 19 000 Einwohnern. Das Gemeindegebiet Traiskirchens bilden die fünf einzelnen Ortschaften: **Möllersdorf**, Oeynhausen, Traiskirchen, Tribuswinkel und Wienersdorf. Möllersdorf liegt am westl. Rand des Wiener Beckens an der Thermenlinie, umgeben von den zahlreichen herrlichen Weingärten an den Hängen des Anningers.

Bereits 15 v. Chr. siedelten sich hier die Römer an. In einer Schenkungsurkunde der Adelsfamilie von Meginhardus de Drazichkirchen wird Traiskirchen dann erstmalig auch urkundlich erwähnt. Das Marktrecht erhielt Traiskirchen 1319 und 1514 unter Kaiser Maximilian I. bekam der Ort sogar ein eigenes Wappen.

Bekannt ist Traiskirchen vor allem für seinen Weinbau, **seine zahlreichen und äußerst beliebten Heurigen- und Gastronomielokale** und natürlich als **Naturerholungsgebiet**.

Als aufstrebender Wirtschaftsstandort bietet die Stadtgemeinde mit einer **bestens ausgebauten Infrastruktur hohe Lebensqualität**:

Sie finden hier mehrere Kindergärten, Volksschulen und eine Sportmittelschule, diverse Einkaufsmöglichkeiten und auch die ärztliche Versorgung ist sichergestellt.

Für die Fahrt nach **Wien** oder **Wiener Neustadt** über die **A2** und die **B17** benötigen Sie **nur rund 30 Autominuten**. Mittels **Badner Bahn, ÖBB** und mehrerer **Autobuslinien** sind sowohl die Bundeshauptstadt, Wiener Neustadt sowie die umliegenden Orte **rasch und unkompliziert auch ohne Auto** erreichbar.

Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <2.000m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap