

**PERFEKTES ZUHAUSE IM HERZEN VON TRAISMAUER!  
Stilvoll renovierte 3-Zimmer-Wohnung!**



**Objektnummer: 1757/216**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3133 Traismauer
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	74,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,74
<b>Kaufpreis:</b>	99.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.336,93 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,27 €
<b>USt.:</b>	22,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Natalia Tytor**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch

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



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.

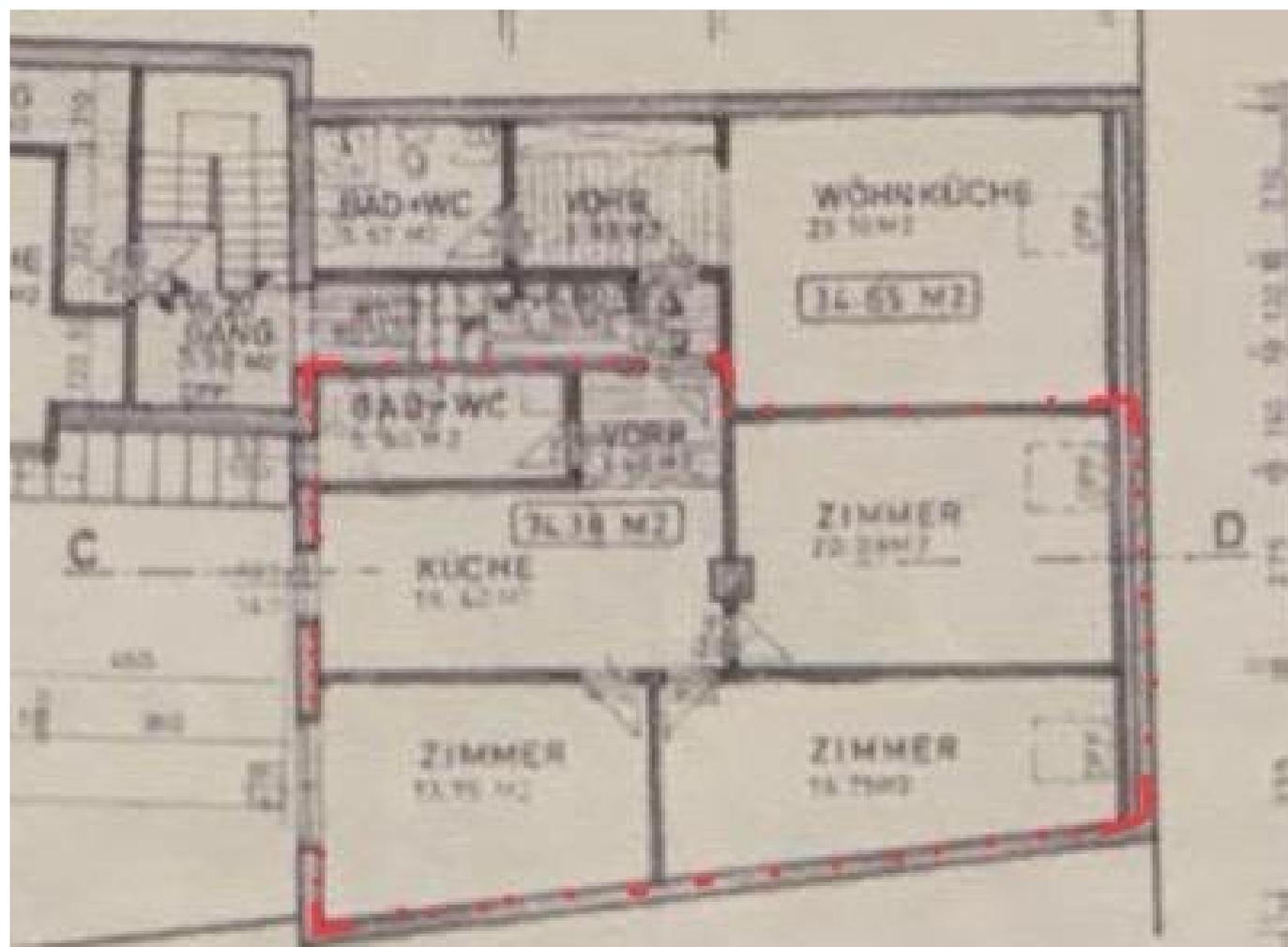


Immobilien Sablatnig.









Immobilien.Sablattng.

## Objektbeschreibung

Diese charmante und hochwertig renovierte Etagenwohnung liegt im Zentrum der idyllischen Stadt **Traismauer** und bietet Ihnen modernes Wohnambiente auf rund **74,05 m<sup>2</sup>** – ideal für Paare, kleine Familien oder clevere Anleger!

Die Immobilie befindet sich im **2. Obergeschoss** eines historischen Gebäudes aus dem Jahr **1900**, das im **Jahr 1995 durch einen Dachgeschossausbau** erweitert wurde. Die Wohnung selbst wurde **neu und hochwertig renoviert** und überzeugt durch ihren gepflegten Zustand sowie ihren funktionalen Grundriss.

### Highlights auf einen Blick

- **Wohnfläche:** 74,05 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 (inkl. 2 Schlafzimmer)
- **Bad/WC:** 1 Badezimmer mit Fenster und Dusche
- **Küche:** Offene Wohnküche mit moderner Einbauküche
- **Böden:** Laminat und Fliesen
- **Bauweise:** Massivbau
- **Fenster:** Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung
- **Heizung:** Zentralheizung mittels Gas
- **TV:** Kabel- oder Satellitenanschluss vorhanden

### Bestehendes Mietverhältnis

Die Wohnung ist derzeit **vermietet** und bietet somit eine attraktive **Anlagechance mit laufenden Mieteinnahmen**.

- **Mietbeginn:** 01.06.2023
- **Befristung:** 5 Jahre
- **Mietende:** 31.05.2028

Für Anleger bedeutet das: **Sofortige Einnahmen** ab dem ersten Tag – ohne Leerstandsrisiko.

## Lage & Infrastruktur

**Traismauer** bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität in Kombination mit bester Infrastruktur. Die Wohnung befindet sich **direkt im Zentrum** – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Banken, Ärzte, Gastronomiebetriebe sowie der **Bahnhof** sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die perfekte Anbindung macht den Standort auch für Pendler attraktiv.

## Fazit

Diese Immobilie vereint **Komfort, Stil und zentrale Lage** in einem historischen und dennoch modernen Wohnambiente. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – dieses Angebot sollten Sie sich nicht entgehen lassen! Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [\*\*+43 \(0\)678 129 30 10\*\*](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

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

Klinik <500m

Apotheke <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap