

Reihenhaus für Ihre Familie - ausgezeichnete Ausstattung!



Objektnummer: 5324/2856

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,60 m ²
Nutzfläche:	106,19 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	58,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 121,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	340.000,00 €
Betriebskosten:	94,37 €
Heizkosten:	104,54 €
USt.:	30,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Natascha Haberkorn















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

#Familienfreundlich #Pflegeleicht #Top Infrastruktur

Beste Infrastruktur (unmittelbare Nähe diverser Nahversorger, Spielplätze und Schulen, etc.) und nicht zuletzt die **Nähe zu Wien**, machen das zuletzt 2021 sanierte Reihenhaus vor allem für **Familien** zum perfekten Zuhause.

Auf insgesamt **etwa 116 m2 Wohnfläche** stehen Ihnen folgende Räumlichkeiten zur Verfügung:

Im Untergeschoß befinden sich ...

... **ein Vorraum**, der durch einen **großen Einbauschränk mit viel Stauraum** optimal genutzt wird: Jacken, Mäntel, Schuhe, Regenschirme aber auch Taschen oder Hundeleine(n) haben darin viel Platz und es sieht immer ordentlich und aufgeräumt aus.

Auch zum **Gäste-WC** mit **Handwaschbecken** gelangt man von hier aus.

... **ein heller, freundlicher Wohnraum:**

Die großzügige Wohnfläche bietet problemlos Platz für ein großes, gemütliches Sofa für die ganze Familie, ebenso für einen Schrank, in dem Sie Ihre persönlichen Dinge unterbringen können.

Ein Blickfang hier ist definitiv die **moderne Holzterrappe mit Glaseinsätzen**, die in das Obergeschoß des Hauses führt.

Durch ein großes Doppelfenster auf der Breitseite des Raumes fällt der Blick hinaus auf die **ca. 20m², nach Südwest ausgerichtete Terrasse** und den **Garten**.

Teilweise überdacht und mit einer **Markise** ausgestattet, lässt sie sich dank ihrer Größe sehr vielfältig nutzen: Ein großer Esstisch oder eine Lounge finden mühelos Platz. Miteinander

essen, entspannen oder Geburtstage feiern – alles und noch mehr ist hier möglich.

Absolutes Highlight des überschaubaren und somit ausgesprochen **pflegeleichten Gartens** ist jedenfalls der **Whirlpool**.

... ein **Abstellraum und eine Küche mit Essbereich**:

Die neuwertige, moderne **Küche** ist selbstverständlich mit **allen Geräten voll ausgestattet**:

Einem Kühl-/Tiefkühlschrank, einem Geschirrspüler sowie einem Kochfeld. Auch an eine besonders große Spüle und sogar einen eigenen Platz für einen Kaffeevollautomaten wurde gedacht.

Im angrenzenden **Essbereich** kann gemeinsam gegessen oder zB auch mit Kindern Aufgabe gemacht werden. Außerdem gibt es einen **direkten Zugang** sowohl zum **Wohnraum** als auch auf die **Terrasse**.

Unmittelbar neben der Küche liegt praktischerweise ein **ca. 5m² großer Abstellraum**:

Viel Platz für Vorräte und all die Dinge, die man nicht jeden Tag oder in Reichweite benötigt.

Im Obergeschoß liegen ...

... der **Treppenaufgang**, der in einen kleinen Flur führt, von dem aus alle Räume des Obergeschoßes zugänglich sind.

... das **Tageslicht-Badezimmer**: Dieses ist mit einer **Dusche samt Regenbrause** und einem **sehr großzügig bemessenen Waschbecken inklusive Unterschrank** ausgestattet. Der **doppelt breite Spiegelschrank** darüber bietet reichlich Stauraum für Kosmetikartikel.

Ein **WC** befindet sich ebenfalls im Raum und für eine **Waschmaschine** ist genauso Platz.

Dank **zweier Fenster** kann das Badezimmer gelüftet werden und Feuchtigkeit gut entweichen.

... weitere drei Zimmer:

Hier reicht das Platzangebot jeweils von **ca. 10m² - ca. 15m²**; womit sie sich bestens zur Nutzung als **Schlaf- oder Kinderzimmer, Hobbyraum, Gästezimmer** oder als **Home-Office** eignen. Wie Sie diese Räumlichkeiten nutzen wollen, bleibt ganz Ihnen überlassen.

Im gesamten Haus wurden **Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung und innenliegendem Sonnenschutz** eingebaut, beheizt wird mittels **Zentralheizung (Fernwärme)** und Radiatoren in den einzelnen Räumen. Eine Klimaanlage sorgt im Sommer für angenehme Temperaturen in der oberen Etage des Hauses.

Vinylböden in den Nassräumen und **Laminat** im übrigen Wohnbereich machen es leicht, das Haus sauber zu halten.

Die **hervorragende Anbindung an Schulen, Bildungseinrichtungen, Spielplätze und Nahversorger** sowie die **Nähe zu Wien** bieten **hohe Wohnqualität und Komfort** (nicht nur) für Familien.

Die Stadtgemeinde Traiskirchen:

„Vielfältig, bunt und innovativ“ – so beschreibt sie sich selbst.

Traiskirchen liegt am westlichen Rand der Thermenlinie und ist die zweitgrößte Stadt im Bezirk Baden. Sie hat per 01. Jänner 2025 18.925 EinwohnerInnen und besteht aus den Stadtteilen: Traiskirchen, Möllersdorf, Wienersdorf, Tribuswinkel und Oeynhausen.

Von Anninger und Eichkogel umgeben liegen die zahlreichen Weingärten, in denen die Trauben für die beliebten Rotgipfler und Zierfandlerweine heranwachsen.

Im 12. Jhdt. n. Chr. wird Traiskirchen erstmals urkundlich erwähnt, ab der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts begann dann der Wandel zum Industriestandort.

Dennoch hat sich die Stadt ihren dörflich-ländlichen Charakter, der von vielen besonders geschätzt wird, bis heute bewahrt.

Traiskirchen verfügt über eine **hervorragend ausgebaute Infrastruktur**:

Nahversorger, Gesundheits- oder auch Bildungseinrichtungen sind vielfältig vorhanden, aber auch **Freizeitvergnügen** und **Erholung** kommen hier keinesfalls zu kurz - es gibt ...

... 3 Krabbelstuben, insg. 10 Kindergärten, 3 Volksschulen, einer Sonder- sowie eine Neue Mittelschule

... ein Freibad, einen Tennis- und einen Fußballplatz, einen Eislaufplatz, ein Sportzentrum, ...

Ein breit gefächertes **kulturelles Angebot** wie Theater, Konzerte, Kabarett, Museen, etc. bietet reichlich Abwechslung. Nur wenige wissen, dass in Traiskirchen die älteste öffentliche Sternwarte Niederösterreichs zu finden ist.

Traiskirchen präsentiert sich als ausgesprochen familien- und kinderfreundliche Stadt: für sie gibt es rund ums Jahr eine Vielzahl **kostenloser Veranstaltungen**.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap