

**Vollunterkellertes Qualitäts-Bungalow, perfekt für 2 (3 ?) in  
ruhiger, naturnaher Lage mit Garage, Carport und  
Terrasse**



**Objektnummer: 741**

**Eine Immobilie von Moser Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3133 Traismauer
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll**

Moser Immobilien  
Florian Trautenberger-Straße 33  
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231  
H +43 664 341 87 84  
F +43 2231 61293

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

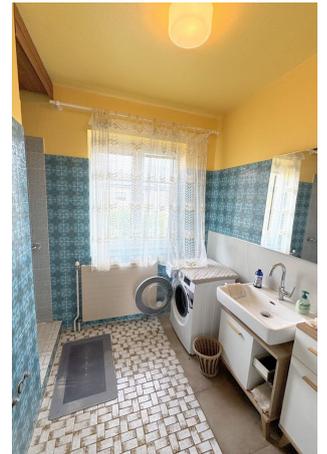
















Technik/Keller



Garage

**MOSER**  
IMMOBILIEN

**EIN GUTES GEFÜHL:  
DIE RICHTIGE MAKLERIN**

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“  
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

*Michaela-Christina Moser-Knoll*

0664/3418784 [www.moserimmobilien.at](http://www.moserimmobilien.at)

## Objektbeschreibung

3133 Traismauer, Ortsteil Gemeinlebarn

Am Schloßblick

**Vollunterkellertes Qualitäts-Bungalow, perfekt für 2 (3 ?) in ruhiger, naturnaher Lage mit Garage, Carport und Terrasse**

BJ 1972, ca. 2020 teilrenoviert (Dach, Fenster) – solides Einfamilienhaus mit Vollkeller

Energieausweis ist in Erstellung

**Ca. 75m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 18m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 81m<sup>2</sup> Nutzfläche im UG inkl. Garage**

**Erdgeschoß (ca. 75m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 18m<sup>2</sup> Terrasse):**

Windfang mit Abgang ins Untergeschoß und mit Ausgang auf die großzügige Süd-West Terrasse, große Diele mit Stauraum, Küche mit angrenzendem Esszimmer (kann zum dritten Zimmer werden), Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, WC extra

**Kellergeschoß/UG (ca. 81m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Garage):**

Werkstätte, Technikraum, Vorratsraum, Kellerräume, Garage (ca. 30m<sup>2</sup>)

**Technik/Anschlüsse:**

Zentralheizung mit Gas, Heizung für feste Brennstoffe, Strom, Kanal, Brunnen (Versorgung und Trinkwasser)

**Ca. 813m<sup>2</sup> absolut ebenes, sonniges Grundstück mit ansprechender Bepflanzung**

## **Highlights:**

- Ruhelage in einer freundlichen Sackgasse (kein Durchzugsverkehr)
- komfortables Wohnen in einer Ebene
- viel Stauraum auf Wohnebene und im Keller
- große Terrasse im hinteren Bereich des Gartens
- pflegeleichter Garten mit Rasen-Roboter
- herrlicher Ausblick ins Grüne
- (Doppel-) Carport und Garage
- kinderfreundliche Umgebung: Spielplatz und Volksschule in kurzer Distanz
- Supermärkte, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine weitere Volksschule, Kindergarten, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen in 5 Fahrminuten erreichbar
- Bahnstation in 5 Geh-Minuten erreichbar (400m)

**...ein praktisch angelegter, unterkellertes Bungalow, der ruhiges Wohnen in einer freundlichen Sackgasse mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung vereint. Ein Zuhause, das sowohl Komfort als auch Lebensqualität bietet und perfekt für Paare oder kleine Familien geeignet ist...**

**Kaufpreis: € 315.000,-**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap