

**Traumhaftes ehemaliges Winzerhaus in Traiskirchen:  
460m<sup>2</sup> Luxus - großzügiges Leben und Arbeiten unter  
einem Dach!**



**Objektnummer: 2533/6716**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Nutzfläche:</b>	460,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	825,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	600,00 €

## Ihr Ansprechpartner

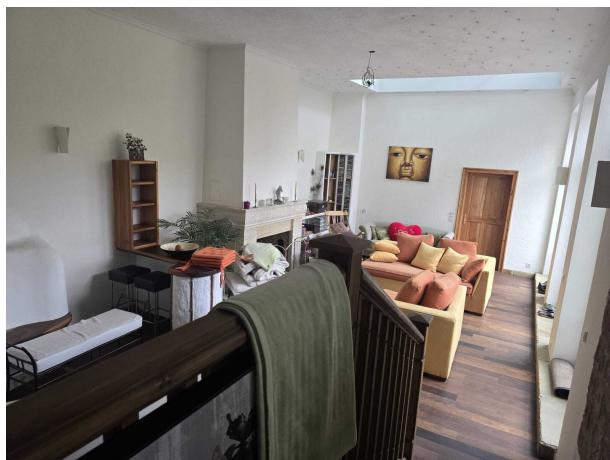
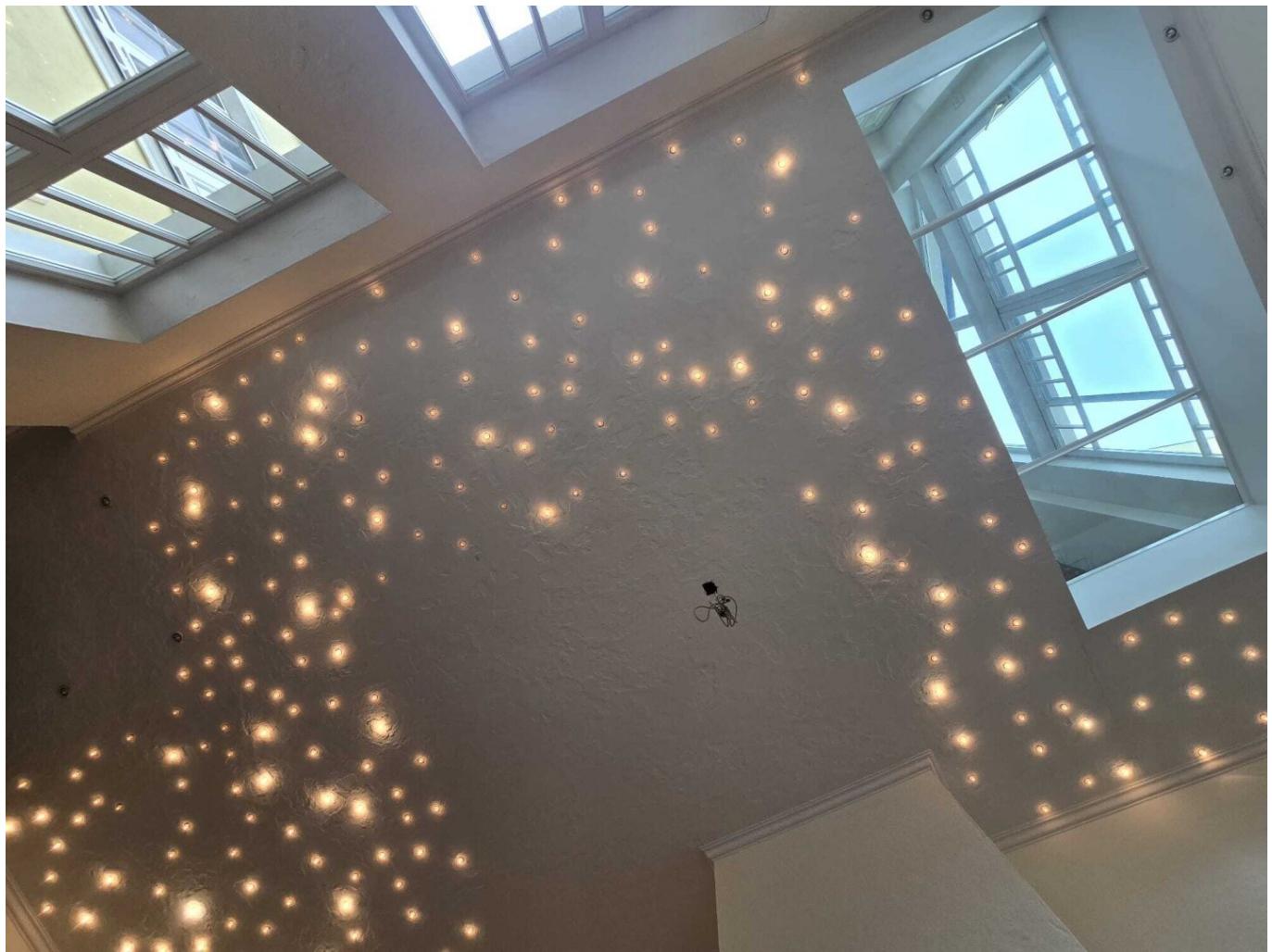


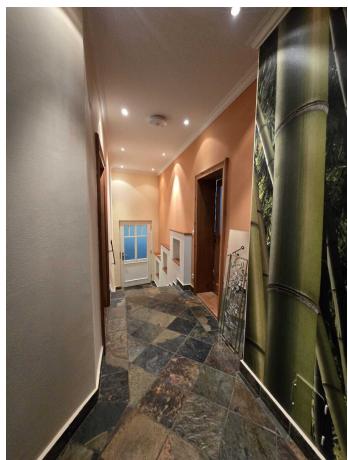
### Mag. Thilo Börner

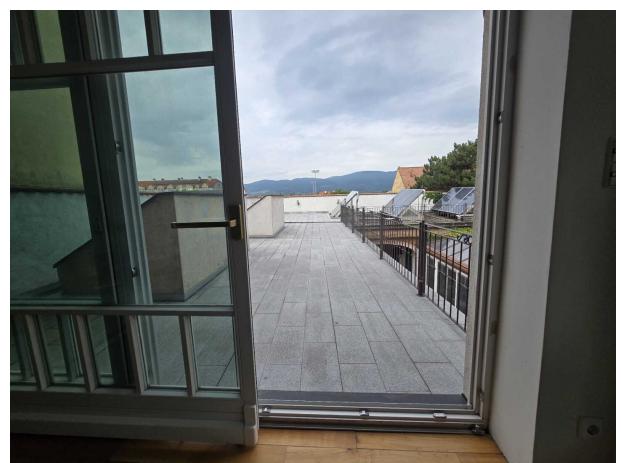
Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

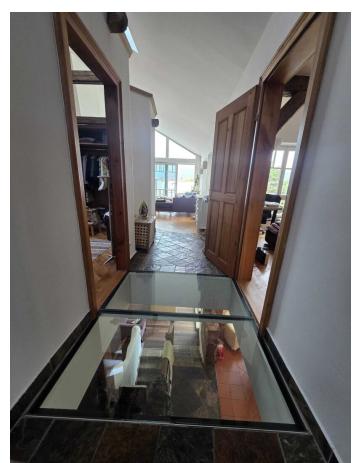
H +43 664 33 00 156

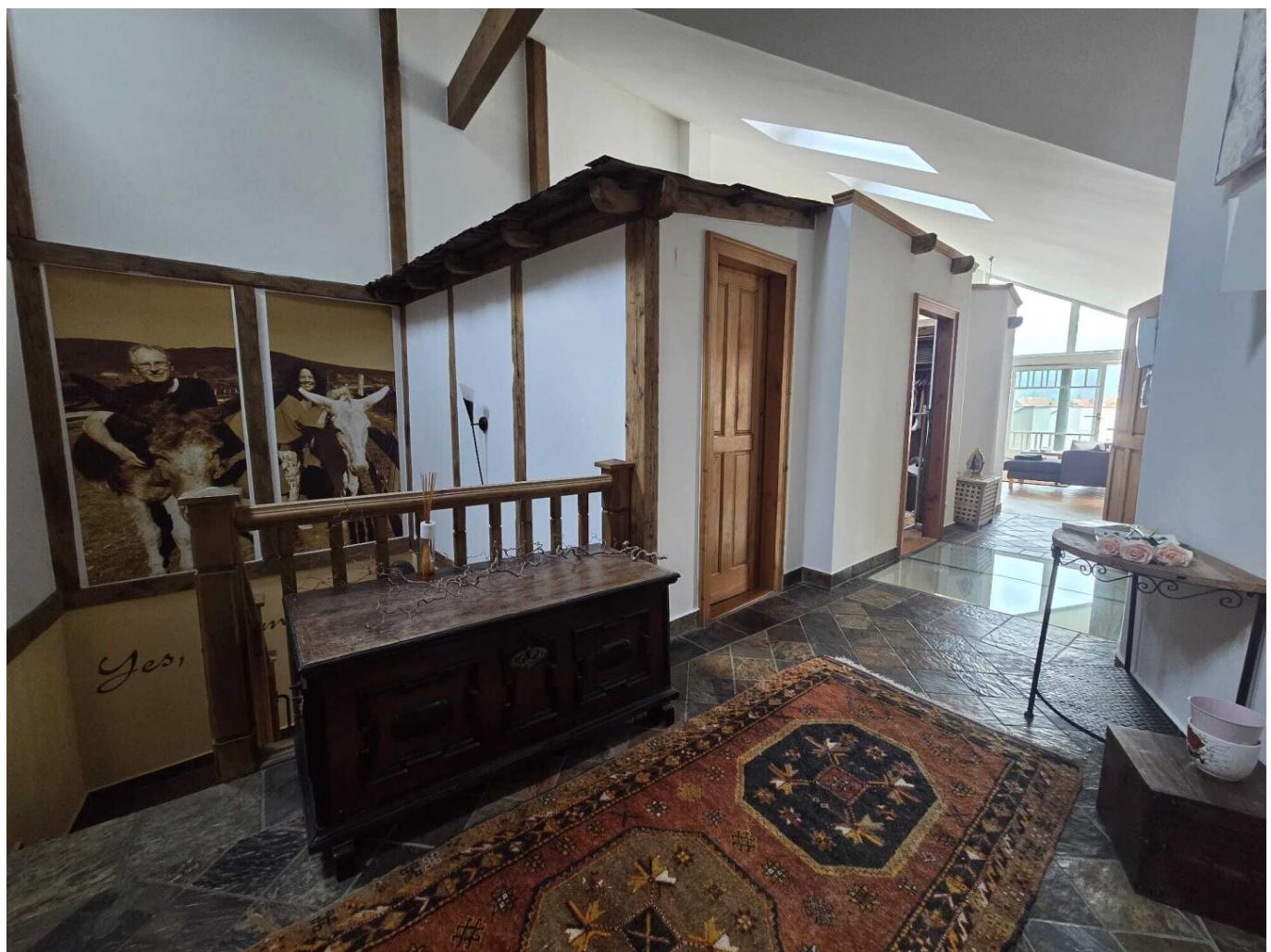
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

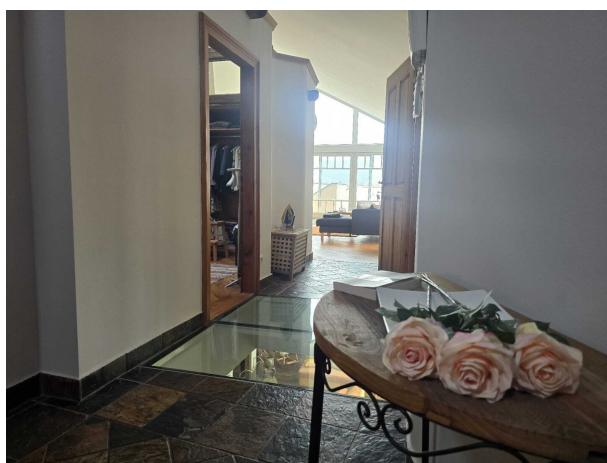


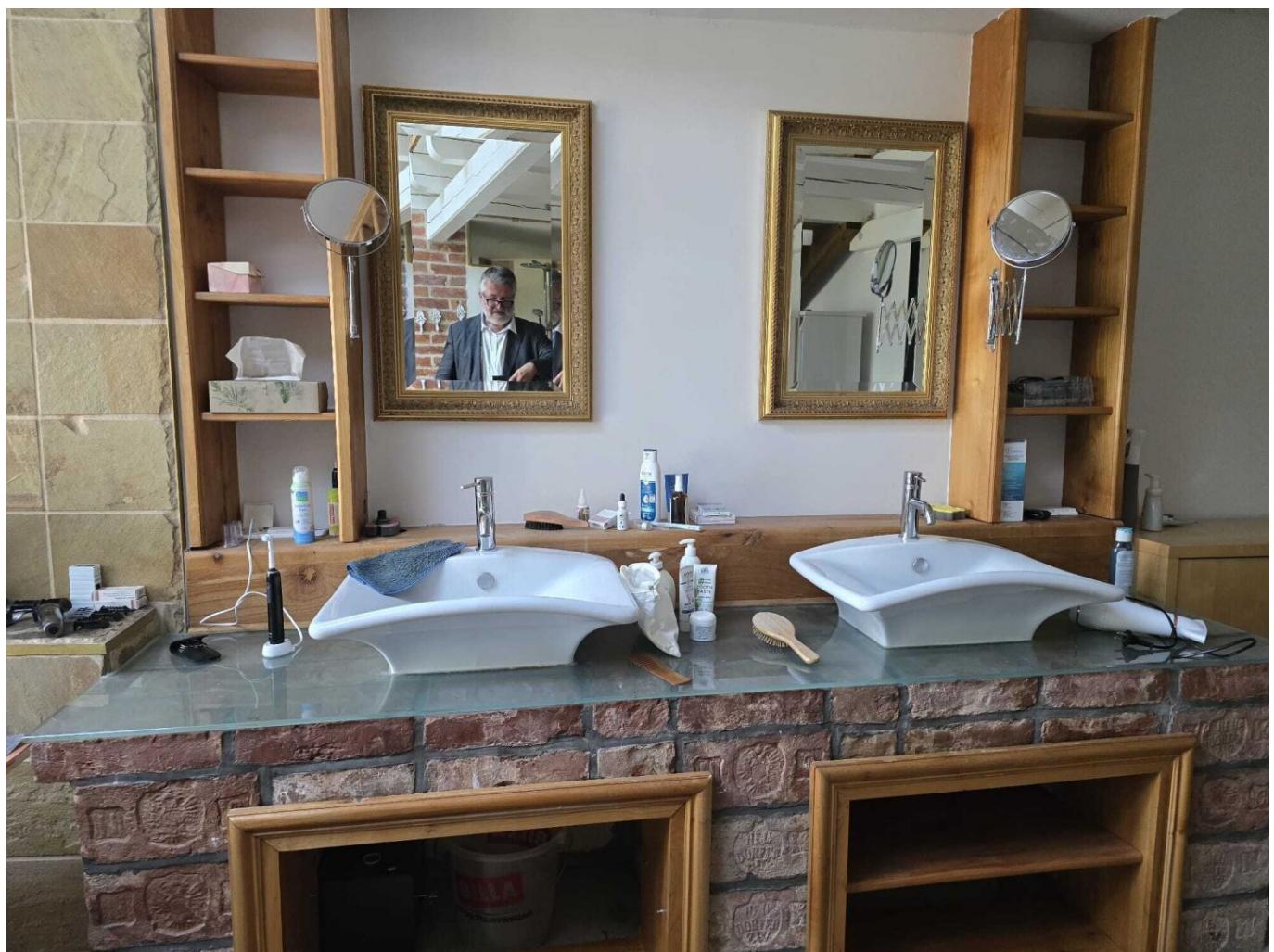




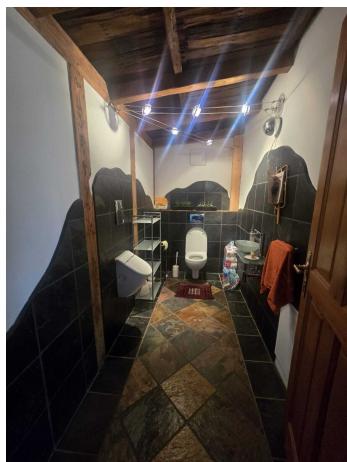
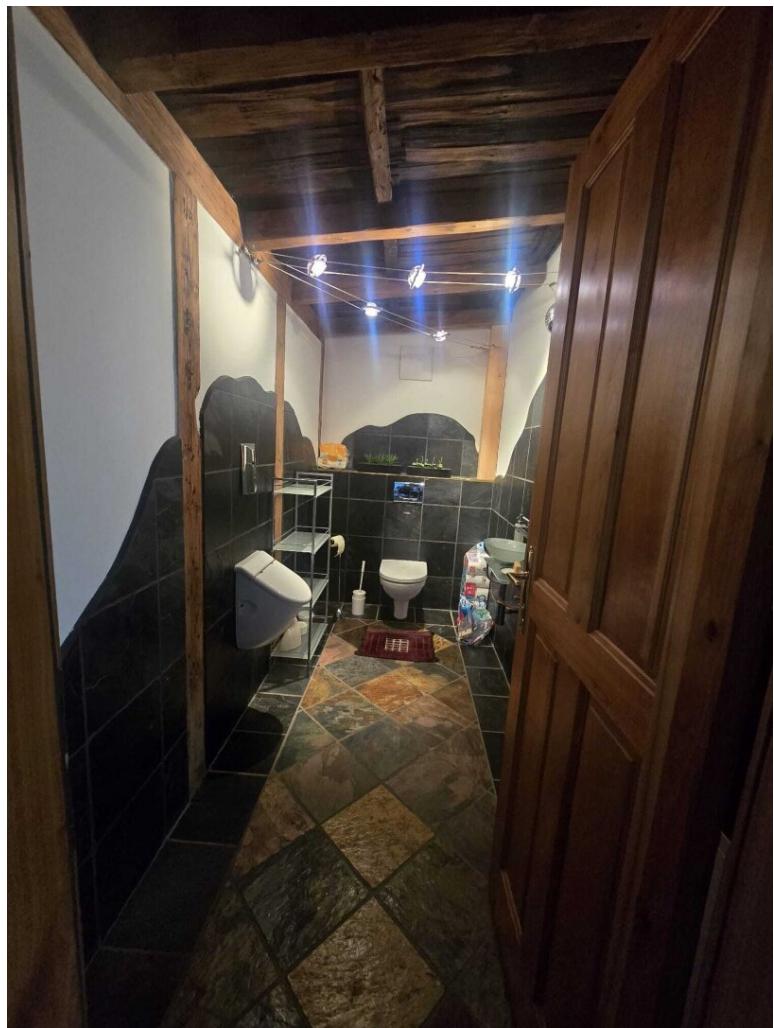








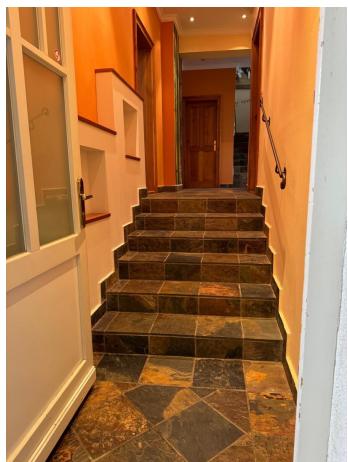




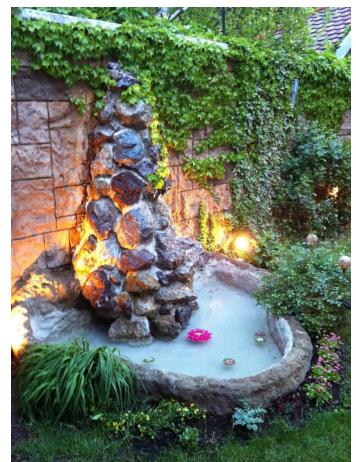




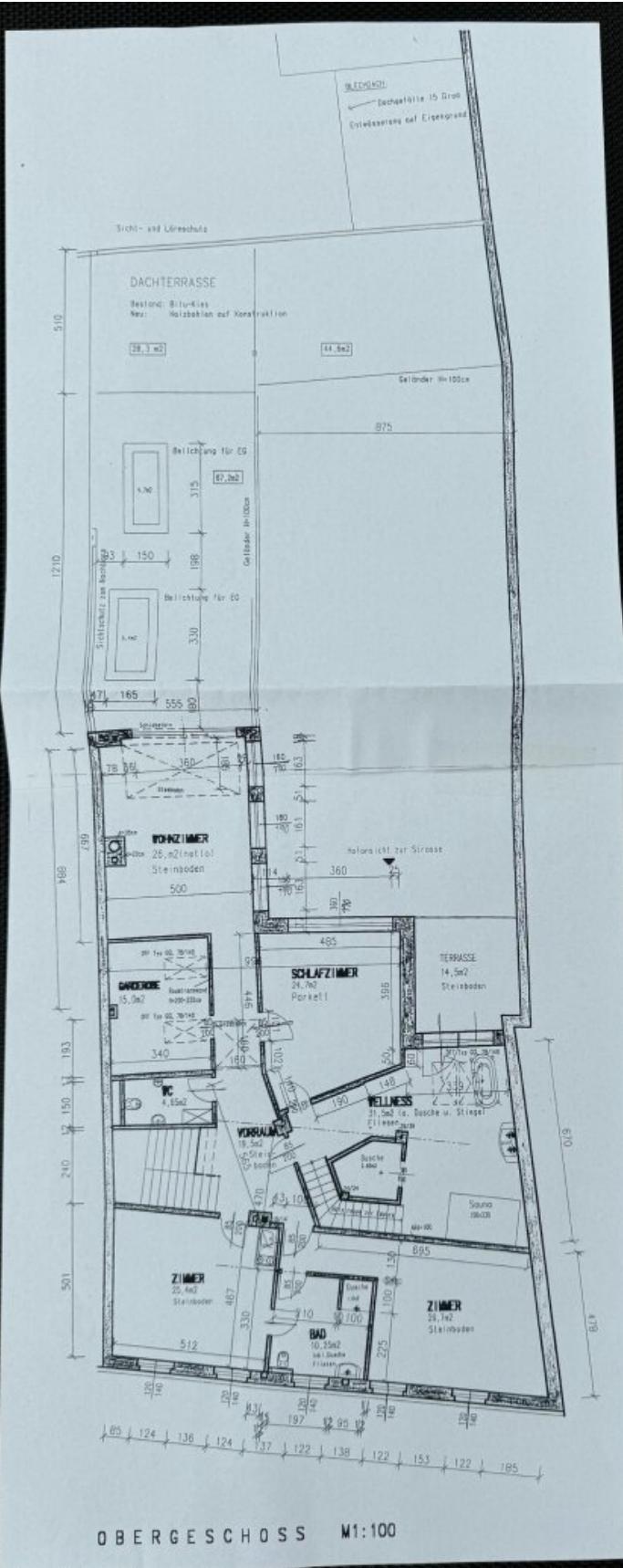


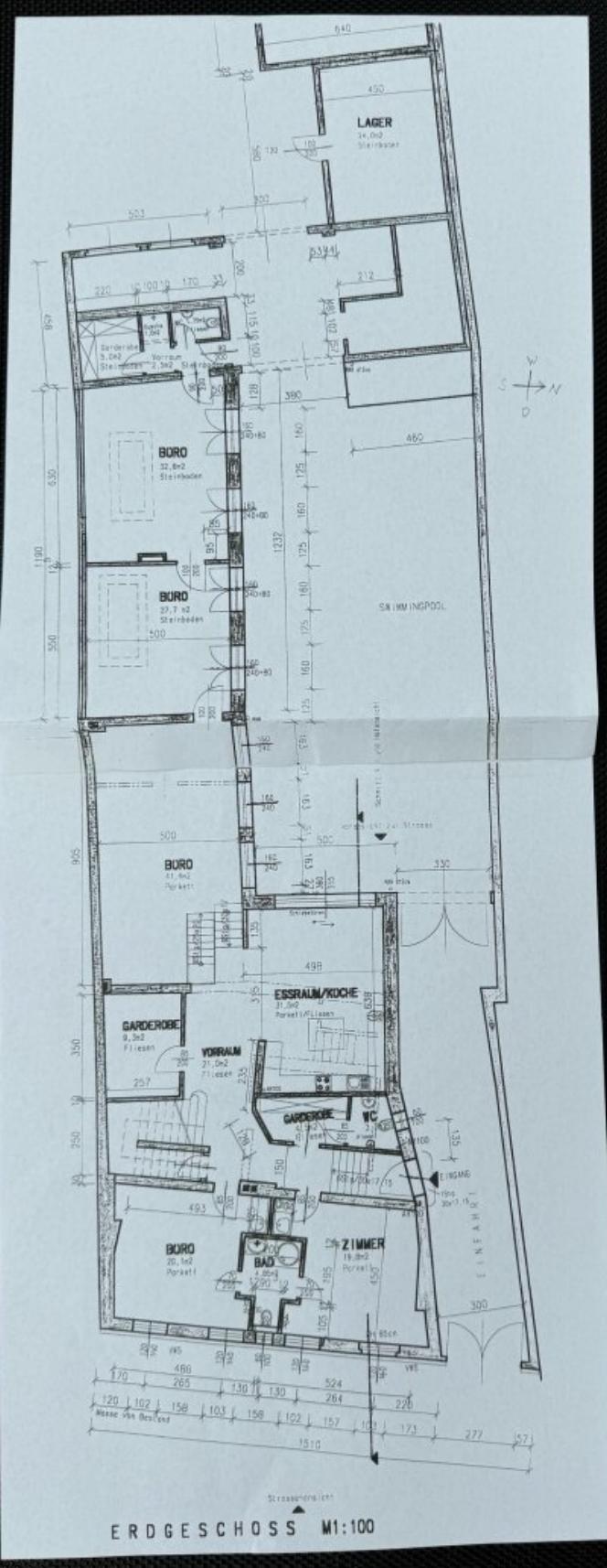




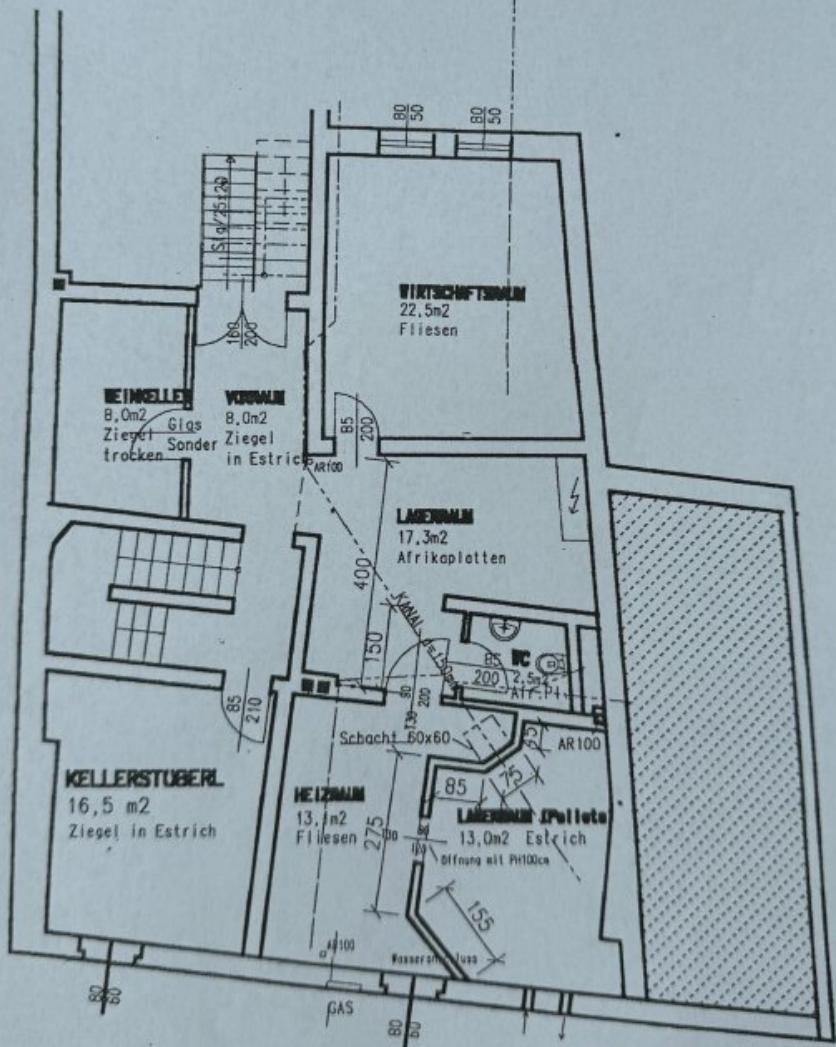








KELLER M: 1:100



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer beeindruckenden Immobilie in der charmanten Stadt Traiskirchen, Niederösterreich. Diese außergewöhnliche Haus bietet Ihnen nicht nur großzügigen Raum, sondern auch einen Lebensstil, der von Komfort und Annehmlichkeiten geprägt ist.

Mit einer großzügigen Fläche von 460 m<sup>2</sup> und insgesamt 8 Zimmern bietet dieses ehemalige Winzerhaus reichlich Platz für Ihre Familie, Ihre Arbeit und Gäste. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass jeder Bereich optimal genutzt werden kann und gleichzeitig eine harmonische Atmosphäre schafft. Der grosse Vorzug ist, dass die grossen Räume im Erdgeschoss zur gewerblichen Nutzung zugelassen sind.

Ein besonderes Highlight sind die zwei einladenden Dachterrassen, die Ihnen die Möglichkeit bieten, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Ob beim Frühstück mit Blick in den Garten und der uneisehbarer Ruhe beim gemütlichen Abendessen im Freien – hier finden Sie den perfekten Ort für jeden Anlass.

Das Haus verfügt über sechs moderne Badezimmer, die sowohl Funktionalität als auch Stil verkörpern. So haben Sie und Ihre Familie jederzeit die Möglichkeit, sich zurückzuziehen und zu entspannen.

## Highlights diese Immobilie:

- \* 8 Zimmer, (bis zu 5m hohe Räume) davon sind...
- \* 3 gewerblich nutzbare Räume die groß genug sind für Yogakurse, Behandlungsräume, Besprechungsräume, Praxisräume für diverse Therapieformen (Physiotherapie, Ayurveda, Massage, Psychotherapie etc.) Tanzveranstaltungen, Büros, Meditation, Kunsthandwerk...
- \* 6 moderne Badezimmer
- \* über 800qm großer Garten mit Obstbaumbestand, Gemüsegarten und 3 Hochbeeten
- \* Wintergarten mit Fussbodenheizung und elektr. Lüftung zum Kühlen, mit Falttüren um ihn auf den 2 Seiten komplett zu öffnen.
- \* Waschküche mit professionellen Mielegeräten (Waschmaschine und Trockner),
- \* ein Partyraum
- \* Lagerplatz,

\* Weinkeller,

\* Werkstatt,

\*gemauertes Gartenhaus,

\* 3 überdachte Carports am Gartengrundstück,

\* extra beheizbarer Lagerraum mit Fenstern in den Garten und Wasseranschluss

\* Anschlüsse für einen Swimmingpool sind vorhanden.

Nachhaltigkeit wird in dieser Immobilie großgeschrieben. Beheizt wird das Haus über eine Pelletsheizung der Firma KWB mit Fußbodenheizung im gesamten Haus. Es ist auch ein Ofen für feste Brennstoffe angeschlossen. Darüberhinaus gibt es einen Kachelofen und zwei offene Kamine. Auch ein Gasanschluss ist möglich. Eine Solaranlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, in kürzester Zeit die Vorteile der Umgebung zu genießen. Ob mit dem Bus oder dem Zug – Sie sind schnell in der Stadt und können gleichzeitig die ruhige Lage Ihres neuen Zuhause genießen.

Die Lage des Hauses ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Hier ist für jede Lebenssituation gesorgt, sodass Sie und Ihre Familie in einer lebendigen und gut versorgten Umgebung leben können.

Mit einem Kaufpreis von 1.250.000,00 € erwerben Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause, das Ihnen und Ihrer Familie viele glückliche Jahre bescheren wird.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und den zahlreichen Vorteilen dieser beeindruckenden Villa in Traiskirchen begeistern – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap