

*****KAUFANBOT LIEGT VOR*** Haus mit viel Potential in
Möllersdorf/Gemeinde Traiskirchen**



Objektnummer: 2012

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Möllersdorf
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 119,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Badura

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6
2500 Baden











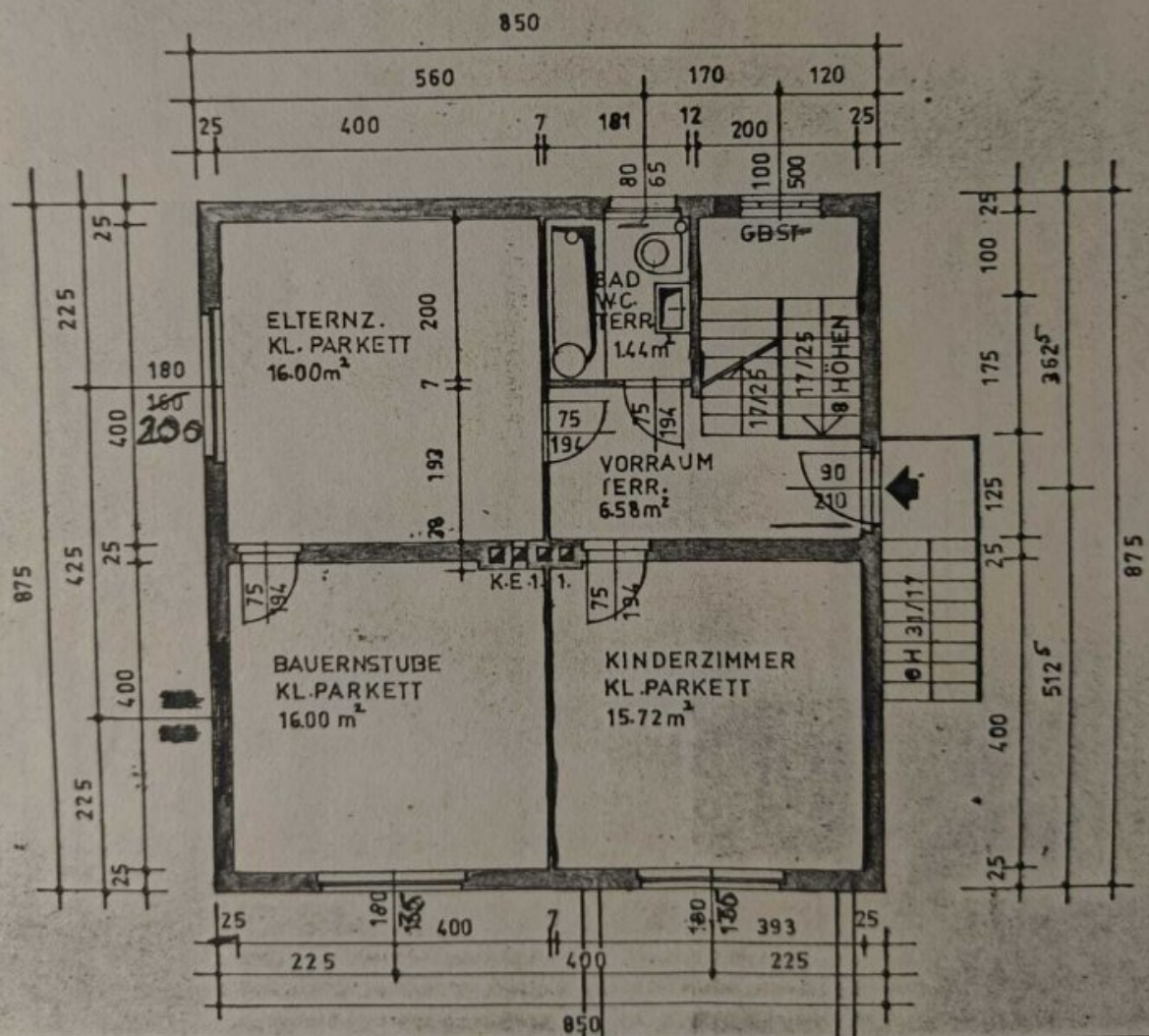




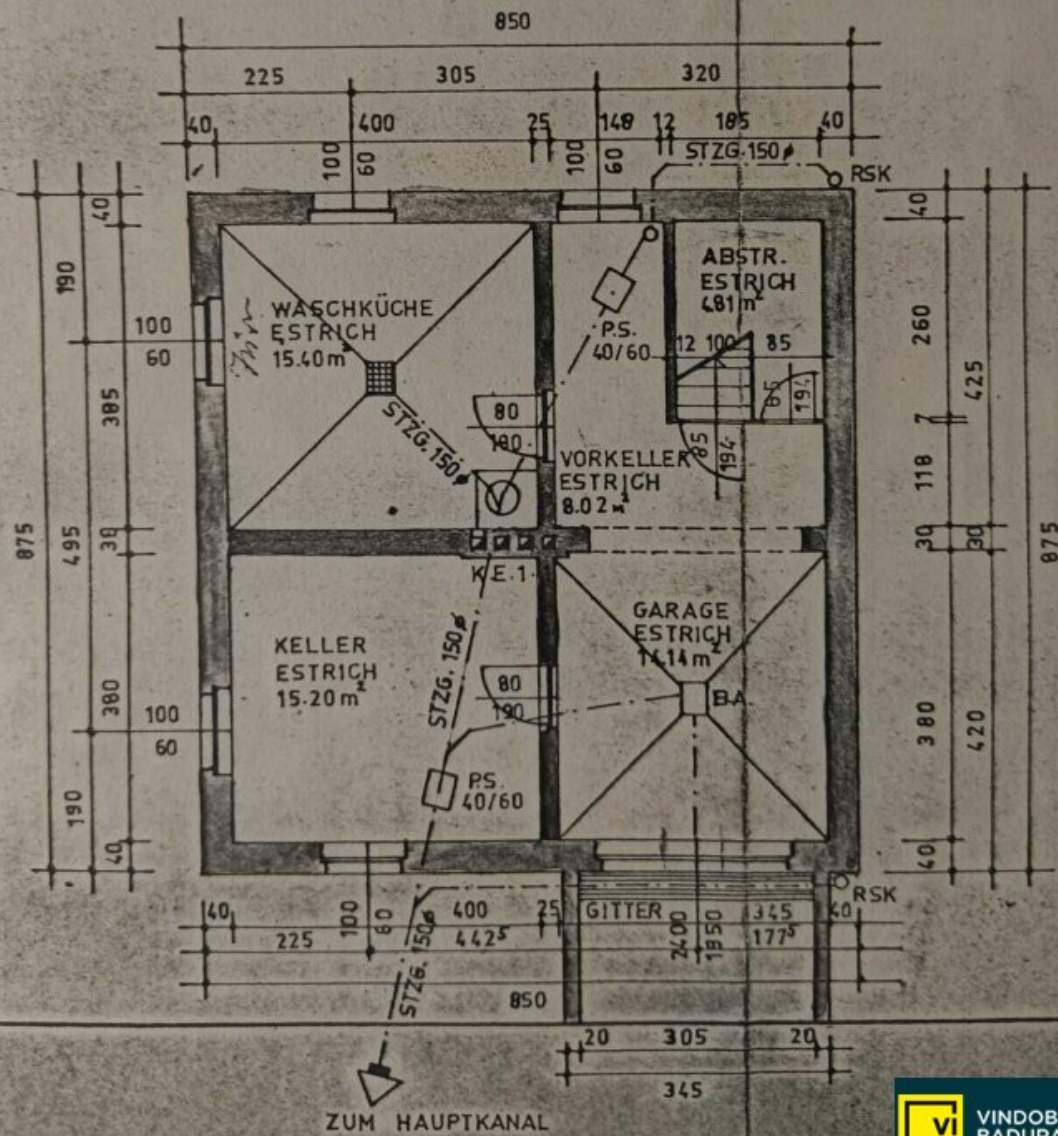




ERDGESCHOSS 1:100



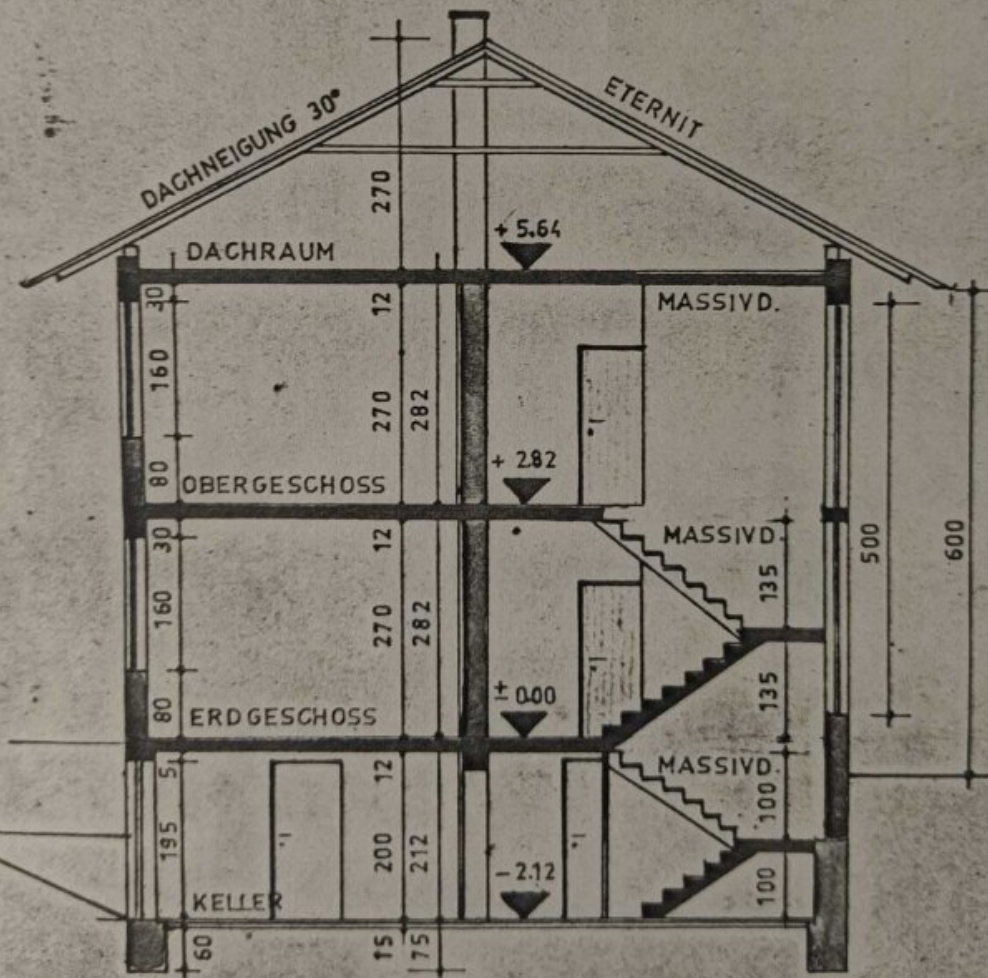
KELLERGECHOSS 1:100



10100



10100

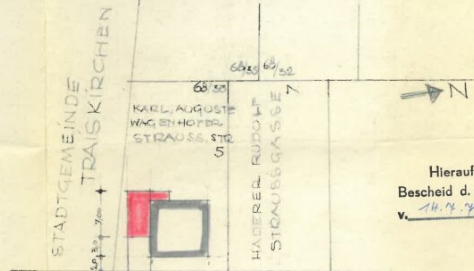
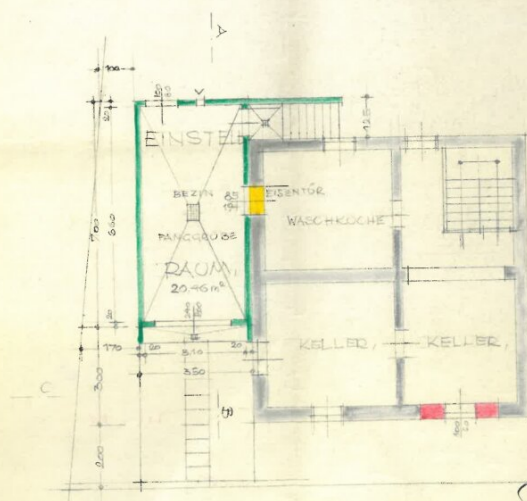


PLAN FÜR DIE ERBAUUNG EINES EINSTELLRAUMES FÜR KARL u. AUGUSTE WAGENHOFER TRAISKIRCHEN JOH. STRAUSS STRASSE, 5 PARZ. 68/35 1:100

GRUNDRISS,

VERBAUTE FLÄCHE: $35,0 \times 7,00 = 24,50 \text{ m}^2$
UMBAUTER RAUM: $24,50 \times 2,50 = 61,25 \text{ m}^2$

Für den Bauleiter zur Einsicht
auf der Baustelle



Hierauf bezieht sich der
Bescheid d. Städtgem. Traiskirchen
v. 14. 11. 91 Zl. 5181/91

Der kommissionellen Verhandlung
vom 1. Mai 1971 zu Grunde gelegen.

Stadtgemeinde Traiskirchen
Abteilung Bauamt

BAUHERR,

BAUFÜHRER,

BAUBEHÖRDE.

*Karl Auguste
Wagenhofer*

Architekt u. Stadtbaumeister
Ing. GUSTAV PRANTL
2514 Traiskirchen, W. Neustädterstr. 10
Telefon 02252 - 5155



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Wohnhaus erstreckt sich über drei Etagen – Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss – und überzeugt durch eine äußerst durchdachte Raumaufteilung, die den vorhandenen Platz optimal nutzt. Auf jeder Etage befindet sich ein WC, zudem stehen in den beiden oberen Geschossen jeweils ein Badezimmer zur Verfügung.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegtem Gesamtzustand, entspricht jedoch in einigen Bereichen (z. B. Elektrik) nicht mehr den heutigen Standards und bietet daher Potenzial für Modernisierungs- bzw. Sanierungsarbeiten. Beheizt wird das Haus mittels Gas; zusätzlich steht ein Ofen für feste Brennstoffe wie Holz zur Verfügung.

Als Zubau befindet sich links vom Haus eine Garage für einen PKW sowie ein großzügiger Lagerraum mit ca. 47 m² Nutzfläche. Im Garten lädt eine geräumige Holzhütte zum Entspannen ein, die im Inneren mit einer Sauna ausgestattet ist.

Details zur Immobilien auf einen Blick:

- **Wohnfläche: 110m²**
- **Keller: ca. 55m²**
- **Grundstücksgröße: 474m²**
- **5 Zimmer**
- **Klimageräte in beiden Etagen**
- **Internorm Fenster**
- **Voll unterkellert**
- **Garage & geräumiges Lager (gesamt ca. ca. 47m²)**

- **Außenrollläden**
- **Alarmanlage**
- **Herrlicher Garten**
- **Sommerhaus mit Sauna**
- **Top Lage**
- **Vielseitig Nutzbar**
- **Sofort verfügbar**

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss: Vorraum, Bad & WC, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3;

Obergeschoss: Vorraum, Bad & WC, Küche, Wohnzimmer, Zimmer;

Keller

Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!
Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab

Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

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 <3.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap