

**Exklusives Dachgeschosswohnen: Helle  
4-Zimmer-Maisonette mit Balkon, Dachterrasse und  
hochwertiger Ausstattung!**



**Objektnummer: 295633**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Doktor Karl Renner-Platz         |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2514 Traiskirchen                |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 81,25 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 108,54 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 559.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.150,18 €                       |
| Betriebskosten:               | 141,74 €                         |
| USt.:                         | 14,17 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Patrick Spreitzer, BA, MA









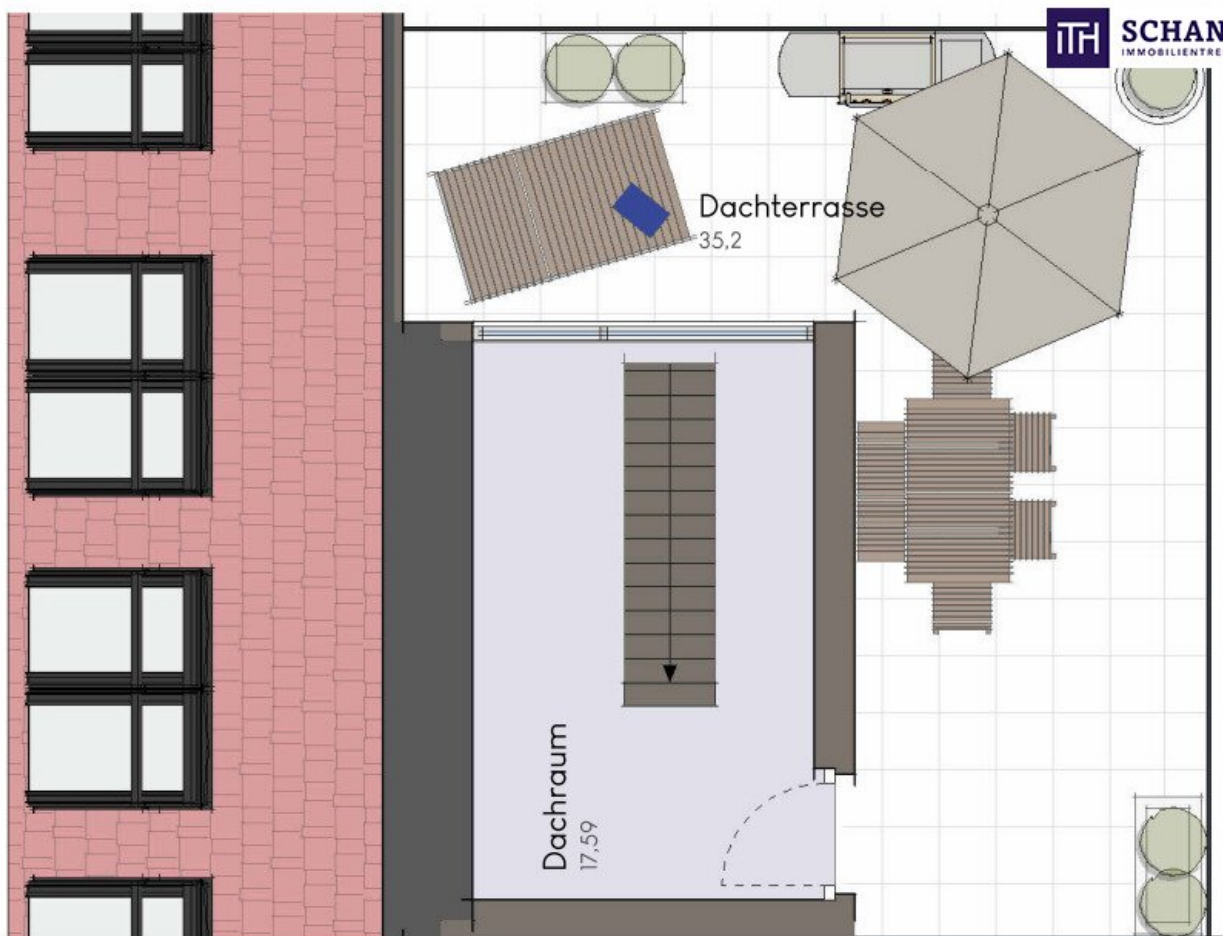














## Objektbeschreibung

### **Erstbezug | bezugsfertig | hochwertig ausgestattet: Modernes Neubauprojekt im Herzen von Traiskirchen!**

In zentraler Lage von Traiskirchen präsentiert sich dieses moderne Neubauprojekt als perfekte Kombination aus zeitgemäßem **Wohnkomfort**, durchdachter Architektur und urbaner **Lebensqualität**.

Hier finden Sie Ihre neue Traumwohnung mit 2 bis 4 Zimmern, deren Größen zwischen 49 und 130 m<sup>2</sup> variieren. Fast alle Wohneinheiten werden mit privaten **Freibereichen**, darunter Eigengärten, Terrassen, Loggien und Balkone ausgestattet.

Die Wohnungen sind **erstbezugsfertig** und bieten ein Wohngefühl, dass sowohl Eigennutzer als auch Anleger begeistert – stilvoll, komfortabel und nachhaltig.

Exzellent durchdachte Raumaufteilung Top 17:

- einladender Vorraum mit Platz für Garderobe
- getrennt begehbare, hochwertig ausgeführtes WC
- stilvolles Badezimmer mit bodenebener Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- zentraler Gang mit optimaler Erschließung aller Räume
- großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche mit offenem Wohn- und Essbereich
- direkter Zugang von der Wohnebene auf den Balkon
- perfekt geschnittenes Schlafzimmer mit viel Platz für Schranklösungen
- zwei weitere ideal angelegte Zimmer, optimal als Kinder-, Gäste- oder

## Home-Office-Zimmer

- elegante interne Treppe ins Dachgeschoss
- zusätzlicher Dachraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- beeindruckende Dachterrasse mit viel Platz für Lounge-, Ess- und Sonnenbereiche

Wohnfläche: ca. 81,25 m<sup>2</sup> + Dachraum: ca. 17,59 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 15,87 m<sup>2</sup> + Dachterrasse: ca. 35,20 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis Anleger: € 559.000.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 632.000.-

Kaufpreis Garagenplatz: ab € 18.500.- (je Wohnung zwei Plätze verpflichtend)

Bezug: ab sofort!

## Ausstattungs-Highlights auf einen Blick

- **Massivbauweise** für Langlebigkeit und hohe Wertbeständigkeit
- Edle **Eichenparkett-Dielen** in den Wohnräumen
- Moderne, großformatige Fliesen in Bädern und Nebenräumen
- Hochwertige Sanitärausstattung in **Markenqualität**
- **Elektrische Außenbeschattung** für optimalen Sonnen- und Sichtschutz
- Fußbodenheizung mittels effizienter **Luftwärmepumpe**
- **Freiflächen** (Balkon, Terrasse oder Garten) bei nahezu allen Wohnungen



- **Tiefgarage** mit mindestens 2 PKW-Stellplätzen pro Wohneinheit

Machen Sie den ersten Schritt zu Ihrem neuen Zuhause und Ihrem neuen **Glück** und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung!

**Top 4, 5, 6, 7, 8, 12 und 13 haben bereits glückliche Besitzer gefunden!**

Wir unterstützen Sie gerne bei der Finanzierung und finden individuelle Lösungen mit den besten Konditionen am Markt!

Worauf warten Sie noch? Wir beraten Sie gerne und beraten Sie über alle verfügbaren Einheiten!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Straßenbahn <1.750m

Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap