

**Neuer Preis: Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger  
Sackgassenlage**



**Objektnummer: 1439**

**Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3133 Traismauer                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 105,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 304,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,49                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 325.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



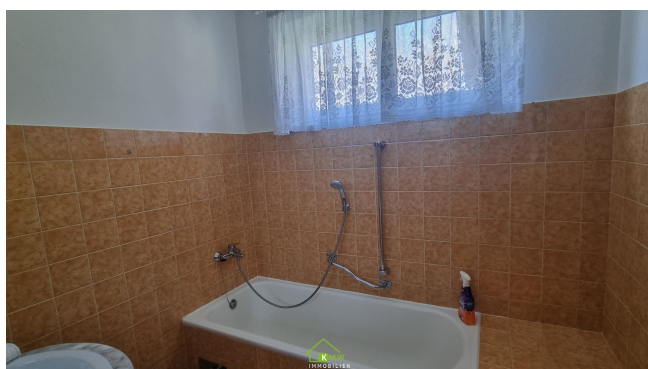
### Akad. Immobilienmanager Jürgen Heinzl

KMW Immobilien GmbH  
Schwedengasse 1a  
3500 Krems

T +43273272120  
H +43 676 55 400 88  
F 02732 72120









## Objektbeschreibung

Das Haus verfügt über insgesamt 4 helle und freundlich gestaltete Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie viel Raum zur Entfaltung bieten. Ob gemütliche Abende im Wohnzimmer, kreative Stunden im Arbeitszimmer oder erholsame Nächte in den Schlafzimmern – hier finden Sie für jeden Lebensbereich den passenden Raum.

Die Wohnfläche von rund 105m<sup>2</sup> verteilt sich auf Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, 3 Schlafzimmer, Gang, Vorraum, Abstellraum, Küche, Bad mit Badewanne und separates WC.

Besonders attraktiv ist der großzügige Garten mit Terrasse. Genießen Sie sonnige Tage, entspannte Grillabende oder spielen Sie mit Ihren Kindern in der grünen Oase direkt vor der Haustür. Der herrliche Grünblick sorgt für eine angenehme und ruhige Atmosphäre, die zum Abschalten vom Alltag einlädt.

weitere Extras: Swimmingpool mit Reinigungsroboter, Gartenpflege mit 2 Mährobotern, eigener Hauswasserbrunnen, usw.

Dieses Haus in Traismauer ist ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld mit viel Grün und guter Infrastruktur legen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses attraktiven Angebots und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m  
Klinik <2.000m  
Apotheke <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

#### Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap