Provisionsfrei – Familiengerechtes 4 Zimmer Niedrigenergiehaus mit 2 Stellplätzen, Garten und Grünblick!

2514 Traiskirchen, Reihenendhaus zum Kauf

Objekt ID: 3516

Wohnfläche ca.: **114,24 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **514.839,16 EUR**

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U. service-m.kundi@pokorny-immobilien.com Mob. +43 (0) 676 786 57 46
Herr Matthias Kundi www.pokorny-immobilien.com

Provisionsfrei – Familiengerechtes 4 Zimmer Niedrigenergiehaus mit 2 Stellplätzen, Garten und Grünblick!

Objekt ID	3516
Objekttypen	Haus, Reihenendhaus
Adresse	Mühlbachgasse 18 (Hauptplatz) 2514 Traiskirchen Niederösterreich
Etagen im Haus	2
Wohnungsnummer	1 - Haus 9
Wohnfläche ca.	114,24 m²
Nutzfläche ca.	173,75 m²
Kellerfläche ca.	59,51 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	19,44 m²
Gartenfläche ca.	47,70 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Heizwärmebedarf (HWB)	43,00 kWh/(m²·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,75 (Klasse A+)
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	Stellplatzmiete: 4,50 EUR (Anzahl: 2)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon/Terrasse Nordwest, Garten, Gäste-WC, Neubau, Niedrigenergie, Separates WC, Tageslichtbad,

	Terrasse
Käuferprovision	Provision bezahlt der Abgeber.
Kaufpreis pro m²	4.506,65 EUR
Monatliche Kosten netto	156,00 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	14,49 EUR
Monatliche Kosten brutto	170,49 EUR
Sonstige Kosten netto	20,10 EUR
Sonstige Kosten MwSt.	0,90 EUR
Kaufpreis	514.839,16 EUR
Betriebskosten netto	135,90 EUR
Betriebskosten MwSt.	13,59 EUR

Objektbeschreibung

Projekt:

Die Wohninsel bietet 20 familienfreundliche Niedrigenergiehäuser mit geräumigem Keller und jeweils 2 Stellplätzen in zentraler Lage von Traiskirchen - eingebettet in umliegendes Grün und direkt am Mühlbach gelegen, kann man mit seinem künftigen Eigentum sowohl die absolute Ruhelage genießen und hat dennoch nicht weit zu den verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und Restaurants der Umgebung.

Das Projekt Wohninsel besitzt eine schöne moderne Architektur, welche am Ende einer **Privatstraße** eine familiäre Wohngemeinschaft bildet. Die übersichtliche Größe der Eigentümergemeinschaft hebt sich daher deutlich von den diversen unpersönlichen Großprojekten ab.

Das Projekt wurde bereits seit kurzem fertiggestellt und die Häuser können sofort übergeben werden!

Ausstattung:

Die Einheiten werden belagsfertig übergeben, eine schlüsselfertige Übernahme ist nach Absprache (und Aufpreis) natürlich jederzeit möglich!

- Hochwertige Bauweise der Firma Elk
- Wärmedämmungsfassade
- Fußbodenheizung und Warmwasser mit Luftwärmepumpe, mit der man zusätzlich auch eine Klimaanlage betreiben kann.
- Sämtliche Fenster und Türen sind dreifachverglast
- Licht- u. Wasseranschluss auf den Terrassen etc.
- Der Sonnenschutz ist elektrisch bedienbar
- Glasfaseranbindung in EG und OG mit zusätzlichem W-LAN (Home-Way System)
- Geräumiger Keller

Lagedetails:

Kindergärten und eine Volksschule befinden sich jeweils in einer Entfernung von nur 500m. Auch die Mittelschule Traiskirchen ist in ca. 11 Minuten gut zu Fuß erreichbar.

Freiluft-Einkaufszentrum mit Cafe am Hauptplatz in Gehnähe. Ebenso Filialen von Spar, Billa, Hofer und Penny!

Nach Wien zum Karlsplatz sind es mit dem Auto nur ca. 32 Min. Zum Kurort Baden und dem Hauptbahnhof nur ca. 10 Min. An öffentlichen Anbindungen gibt es weiters im Ort den Bahnhof Traiskirchen (Pottendorfer-Linie) in nur 3 Fahrminuten Entfernung und auch die Station der Badner-Bahn ist nur ca. 400m entfernt.

Ebenso in nur 5-7 Gehminuten erreichbar sind zahlreiche Freizeitanlagen von Tennis bis Eislaufen. Darüber hinaus gelangen Sie in nur 10-15 Fahrminuten zu den beliebten Thermen Baden und Bad Vöslau!

VERFÜGBARE EINHEITEN:

Haus Nr.	Grundstück	Wnzfl.	Keller	Terrasse	Balkon	Garten	Kaufpreis
Haus 1	281,31	114,24	59,51	19,44	11,90	149,31	**VERKAUFT!**
Haus 2	160,12	114,24	59,51	19,44	11,90	18,90	**VERKAUFT!**
Haus 3	135,42	114,24	59,51	18,49	11,90	40,86	**VERKAUFT!**
Haus 4	218,66	114,24	59,51	19,44	11,90	129,56	**VERKAUFT!**
Haus 5	280,68	114,24	59,51	19,44	11,90	184,83	**VERKAUFT!**
Haus 6	320,86	114,24	59,51	19,44	11,90	224,99	**VERKAUFT!**
Haus 7	197,61	114,24	59,51	19,44	11,90	101,27	**VERKAUFT!**
Haus 8	152,21	114,24	59,51	19,44	11,90	56,55	**VERKAUFT!**
Haus 9	143,58	114,24	59,51	19,44	-	47,70	€ 514.839,16
Haus 10	140,38	114,24	59,51	18,90	-	46,80	€ 509.674,17
Haus 11	163,40	114,24	59,51	19,44	-	67,53	€ 521.176,55
Haus 12	161,98	114,24	59,51	19,44	11,90	66,32	**VERKAUFT!**
Haus 13	161,98	114,24	59,51	19,44	-	66,32	**VERKAUFT!**
Haus 14	154,62	114,24	59,51	19,44	11,90	59,18	€ 537.597,19
Haus 15	232,06	114,24	59,51	19,44	11,90	136,14	**VERKAUFT!**
Haus 16	229,85	114,24	59,51	19,44	11,90	133,94	€ 553.592,83
Haus 17	227,47	114,24	59,51	19,44	11,90	131,58	**VERKAUFT!**
Haus 18	133,38	114,24	59,51	19,44	-	37,49	€ 518.519,25
Haus 19	124,06	114,24	59,51	18,90	-	30,50	€ 513.475,00
Haus 20	205,38	114,24	59,51	19,44	-	109,51	€ 526.475,30

Eckreihenhaus Nr. 9:

Das **Haus Nr. 9** liegt besonders ruhig, unmittelbar neben einem größeren Grünbereich und einem

Nebenarm des Mühlbachs. Es besitzt 4 geräumige Zimmer und 114,24 m² Wohnnutzfläche auf zwei Geschoßen. Zusätzlich ist noch ein geräumiger, vielseitig verwendbarer Keller mit 59,51 m² vorhanden. Insgesamt bietet das Haus daher eine Nutzfläche von 173,25 m². Auch 2 PKW Stellplätze sind im Preis inkludiert.

Man betritt das Objekt über einen Vorraum und gelangt vorbei am Gäste-WC und einem praktischen Wirtschaftsraum, weiter in den großzügig gestalteten 35 m² Wohn-Essbereich mit Ausgang auf die 19 m² große Nordwestterrasse, sowie den Eigengarten. Ebenfalls befindet sich auf dieser Ebene die offene Küche mit eigenem Fenster und Blick ins Grüne.

Das OG bietet für Ihre Familie drei große Schlafzimmer mit einem großen Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken, sowie ein davon getrenntes WC. Auch ein zusätzlicher, vielseitig verwendbarer Abstellraum ist vorhanden.

Im Keller befinden sich neben dem Technikraum zwei ca. 23 m² große Räume, die Sie für Fitness, Wellness, Hobby, Home-Cinema oder einfach nur als Stauraum nutzen können. Beide Räume sind mit Fenstern ausgestattet.

Das hochwertige Niedrigenergiehaus wurde von der Firma Elk errichtet und wird in belagsfertigem Zustand übergeben. Für die schlüsselfertige Fertigstellung ist je nach persönlichen Ansprüchen mit nur ca. 50.000 € bis 80.000 € zu rechnen.

Sollten Sie Fragen zum Projekt haben oder weiterführende Unterlagen wie Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, usw. wünschen, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne persönlich zur Verfügung. **Nutzen Sie die Möglichkeit zu einem persönlichen Beratungsgespräch!**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <300m
Apotheke <300m
Klinik <3.600m
Krankenhaus <3.550m

Kinder & Schulen
Schule <425m
Kindergarten <400m
Höhere Schule <6.225m

Nahversorgung
Supermarkt <300m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <650m

Sonstige
Bank <325m

Geldautomat <325m
Polizei <750m
Post <350m

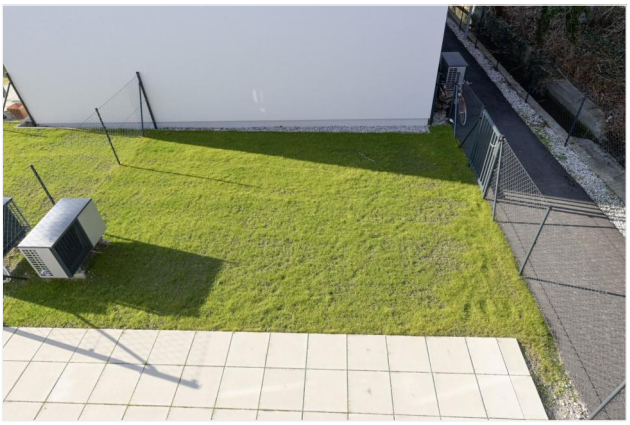
Verkehr
Bus <325m
Bahnhof <425m
Autobahnanschluss <1.450m
Straßenbahn <1.375m
Flughafen <6.400m

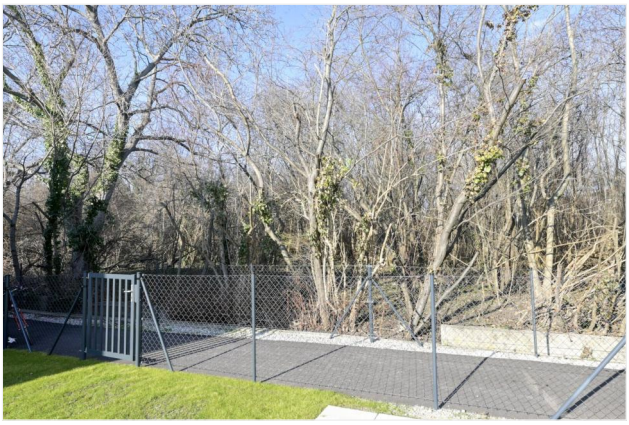
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage

Nähe Hauptplatz Traiskirchen

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U. service-m.kundi@pokorny-immobilien.com Mob. +43 (0) 676 786 57 46
Herr Matthias Kundi www.pokorny-immobilien.com



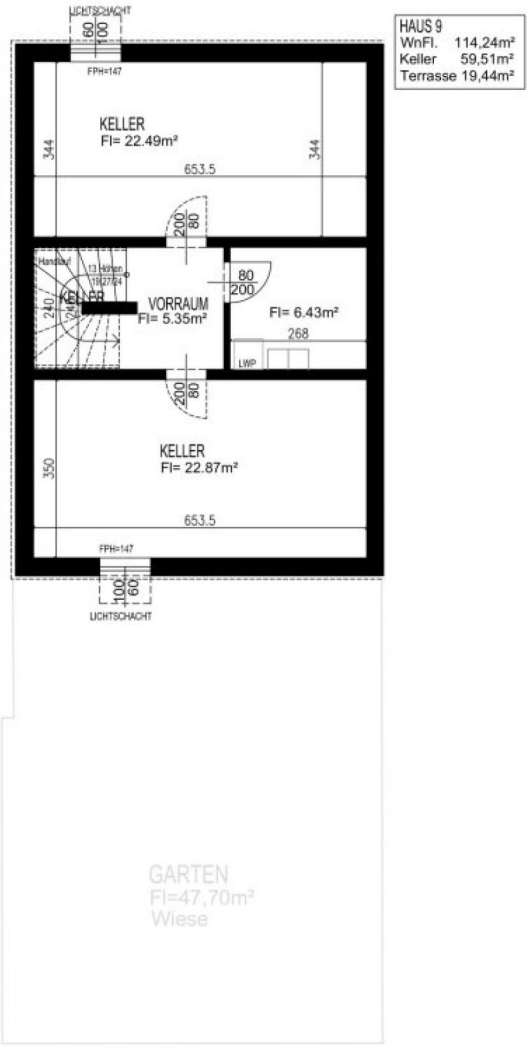


Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U. service-m.kundi@pokorny-immobilien.com Mob. +43 (0) 676 786 57 46
Herr Matthias Kundi www.pokorny-immobilien.com

Grundriss

Grundriss

Beilage ./

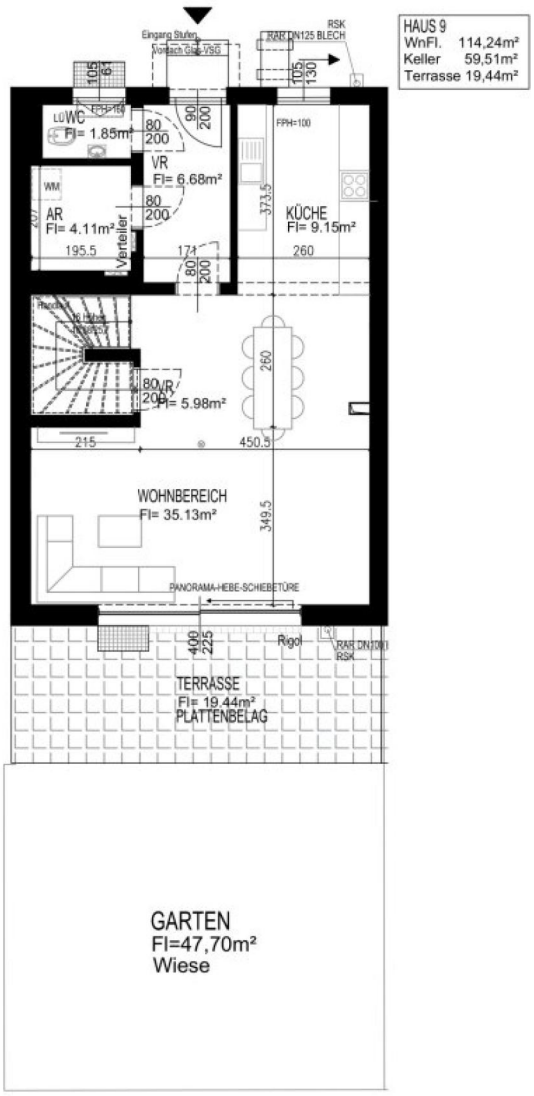


Keller
M 1:100

Grundriss

Grundriss

Beilage ./

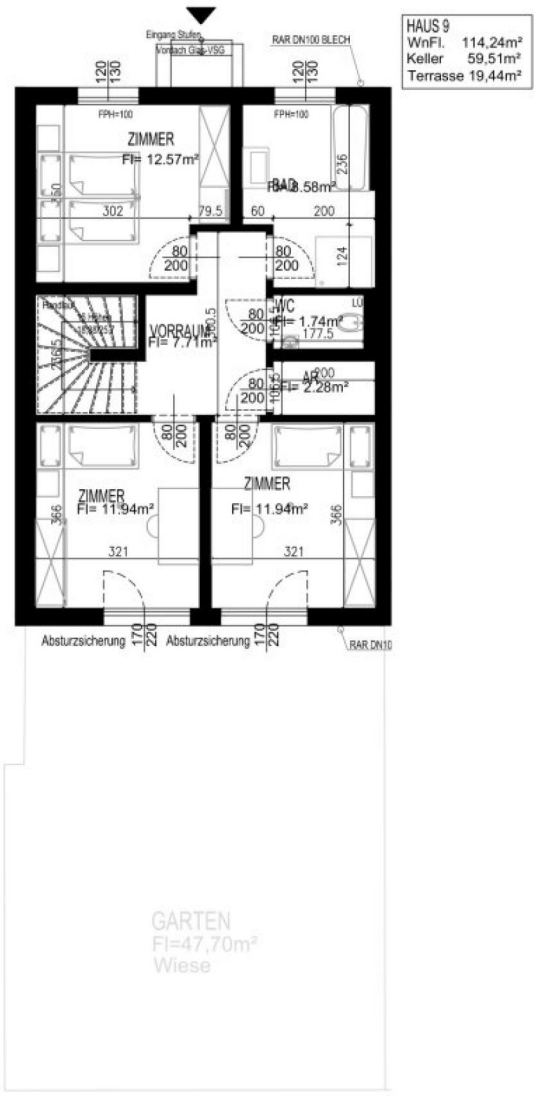


Erdgeschoss
M 1:100

Grundriss

Grundriss

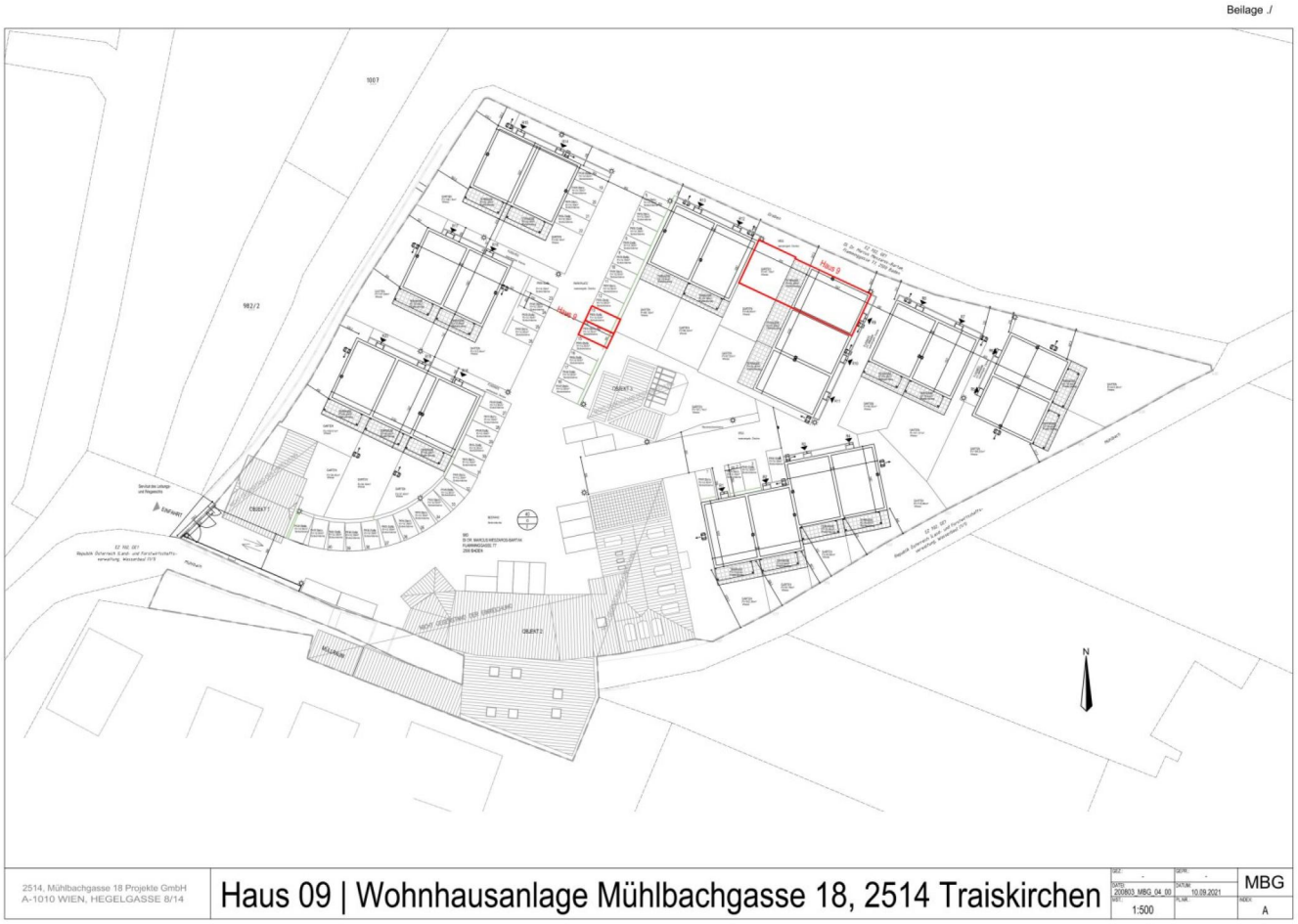
Beilage ./



Obergeschoss
M 1:100

Grundriss

Grundriss



Grundriss

Grundriss

Grundriss

Grundriss