

Exposé

Doppelhaushälfte in Traiskirchen

Modernes, energieeffizientes Doppelhaus in Traiskirchen



Objekt-Nr. OM-437779

Doppelhaushälfte

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Moßbäck

2514 Traiskirchen
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	150,00 m²	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	150,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes, energieeffizientes Doppelhaus in Traiskirchen (2514) – Provisionsfrei

Kaufpreis: € 629.000,- (Verhandlungsbasis)

Privatverkauf – keine Maklerprovision

Zum Verkauf steht unser hochwertig errichtetes, ziegelmassives Doppelhaus in ruhiger Zentrallage von Traiskirchen.

Das Haus wurde 2013 errichtet und befindet sich in einem ausgezeichneten, neuwertigen Zustand. Verfügbar ist die Immobilie nach Vereinbarung.

Ausstattung

Modernes, energieeffizientes Doppelhaus in Traiskirchen (2514) – Provisionsfrei

Kaufpreis: € 629.000,- (Verhandlungsbasis)

Privatverkauf – keine Maklerprovision

Zum Verkauf steht unser hochwertig errichtetes, ziegelmassives Doppelhaus in ruhiger Zentrallage von Traiskirchen.

Das Haus wurde 2013 errichtet und befindet sich in einem ausgezeichneten, neuwertigen Zustand. Verfügbar ist die Immobilie nach Vereinbarung.

Wohnfläche & Raumaufteilung

- * ca. 100 m² Wohnfläche auf Erd- und Obergeschoss
- * ca. 150 m² Gesamtnutzfläche inkl. Vollkeller
- * 4 gut geschnittene Zimmer
- * Sonnendurchflutetes Wohnzimmer
- * 3 zentral begehbare Schlafzimmer
- * Moderne Küche
- * Badezimmer im OG (März 2025 erneuert)
- * WC im EG (März 2025 erneuert)
- * Vollunterkellerung (49,36 m²) mit zusätzlicher Kellerbodendämmung
- * Dachboden als zusätzlicher Lagerraum nutzbar
- *

Der ca. 90 m² große Eigengarten, eine großzügige 32 m² Terrasse mit Holzboden und Glasüberdachung inklusive flexiblem Sonnenschutz sowie zwei hochwertige Biohort Gartenhütten runden das Angebot perfekt ab.

Energieeffizienz & Technik auf Top-Niveau

Diese Immobilie überzeugt durch ihre Energieeffizienz:

- * Heizwärmebedarf: 33 kWh/m²a (Klasse B)

Ausstattung im Überblick:

- * Ziegelmassivbauweise

- * Luftwärmepumpe (Vaillant)
- * Fußbodenheizung im EG & OG
- * Photovoltaikanlage (ca. 6 kWp) inkl. Wechselrichter
- * Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- * 3-fach verglaste Fenster (Rekord) inkl. Insektenschutz und Rollläden
- * Terrassenfront Rolladen elektrisch
- * Sicherheitseingangstüre mit 3-fach-Verriegelung
- * Klimaanlage im Erd- und Obergeschoss
- * E-Auto-Ladestation
- * Wasserdichte Vollunterkellerung mit Kellerfenster

Die Kombination aus Wärmepumpe und Photovoltaikanlage sorgt für nachhaltig niedrige Energiekosten.

Hochwertige Ausstattung

- * Edle Parkettböden
- * Parkettstiegen in das OG und in den Keller
- * Erdgeschoss mit Feinsteinzeug Fliesen
- * Moderne Einbauküche mit
 - o Dampfgarer
 - o Backofen
 - o Geschirrspüler
 - o Induktionskochfeld
 - o viel Stauraum
- * Badezimmer mit großer Dusche
- * Zwei PKW-Stellplätze direkt beim Haus mit zusätzlicher kleiner Biohort Gartenhütte

Betriebskosten

- * Monatliche Betriebskosten: ca. € 240 – € 280
- * Sehr niedrige laufende Kosten dank moderner Energietechnik

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Liegenschaft besticht durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und ruhige Wohnlage.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- * Einkaufsmöglichkeiten (Lidl, Billa, Spar, Penny, DM, Bipa, Tedi, Kik, NKD, Action u.v.m.)
- * Freibad
- * Zahlreiche Sportvereine (Basketball, Baseball, Fußball etc.)

* Hundefreilaufzone

* Schwechat-Au & großer Stadtpark

* Volksschule, Sportmittelschule, Hort

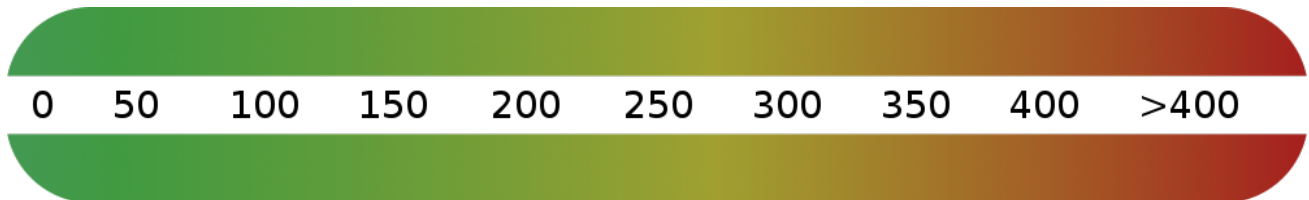
Die Badner Bahn-Station, Aspangbahn und zahlreiche Busverbindungen bieten eine hervorragende Anbindung nach Wien und Baden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	33,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



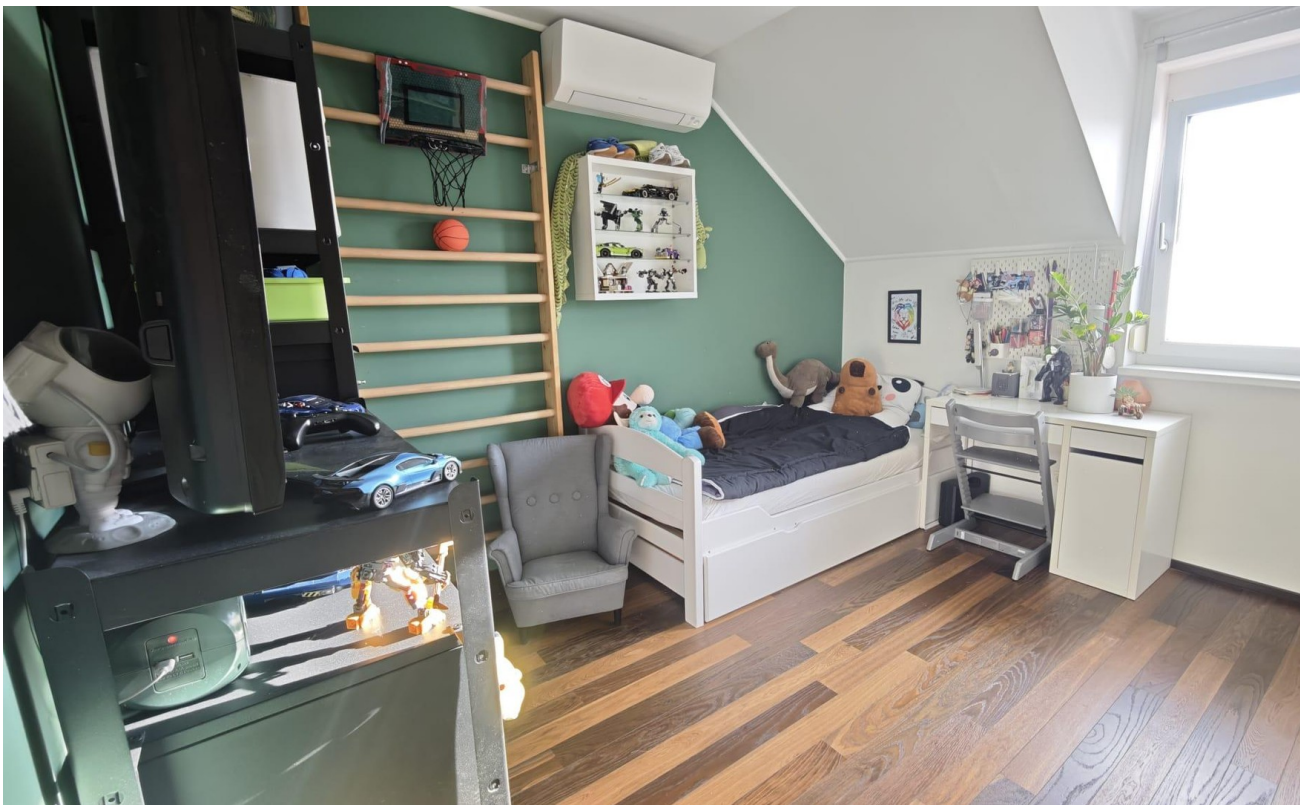
Exposé - Galerie



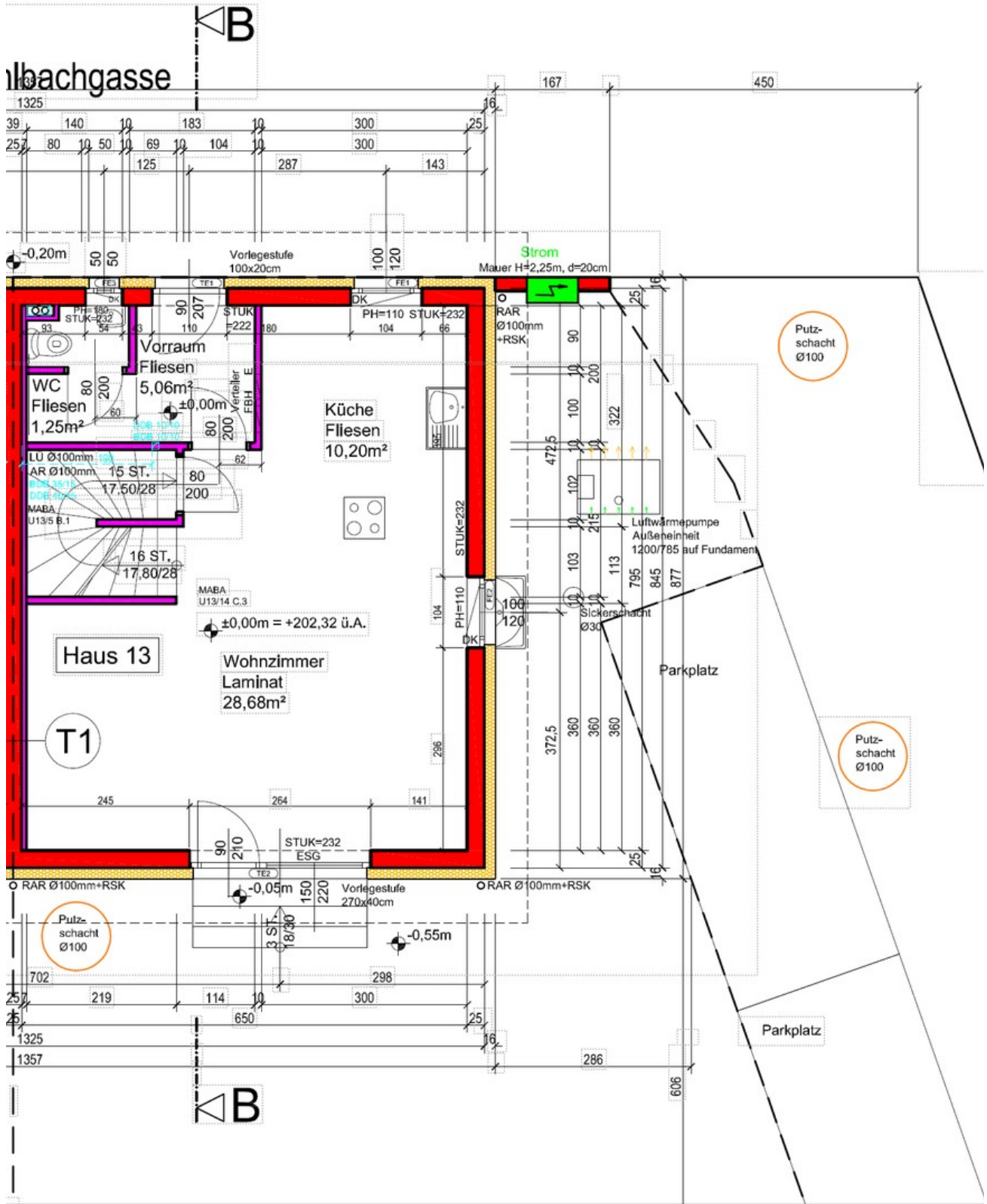
Exposé - Galerie



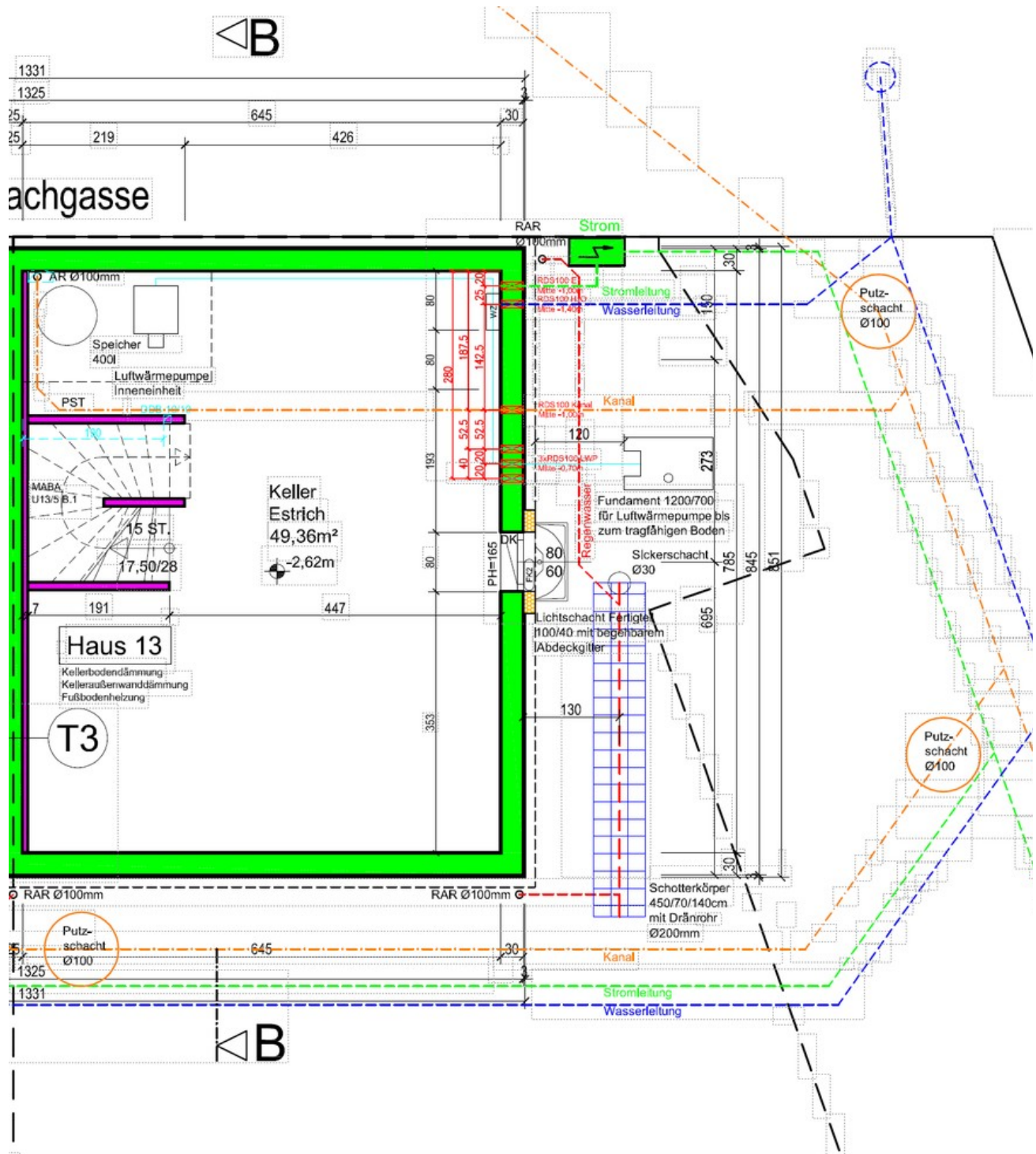
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Famosa Doppelhaus
Grundriss Kellergeschoß

Traiskirchen Haus 13-1
TRK

Exposé - Grundrisse

