

# Exposé

## Wohnung in Traisen

### 2-Zimmer-Wohnung im obersten Stock mit Lift, Loggia & Ausblick - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-467092

#### Wohnung

Verkauf: **96.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Auer MBA

Hainfelder Straße  
3160 Traisen  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	325 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit rund 60m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche inkl. Loggia und befindet sich im obersten Stockwerk eines Wohnhauses mit Lift und überzeugt durch ihre ruhige Lage, den schönen Ausblick und den praktischen Grundriss. Da sich die Wohnung im 3. und zugleich letzten Stock befindet, wohnt niemand über Ihnen.

Der Wohn- und Schlafbereich sind gut voneinander getrennt. Das helle, großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz und direkten Zugang zur Loggia, die den Wohnraum angenehm ins Freie erweitert. Die separate Küche ist praktisch geschnitten und flexibel nutzbar. Badezimmer mit Badewanne und WC sind getrennt – ein klarer Vorteil im Alltag.

Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen Stauraummöglichkeiten: Zur Wohnung gehören zwei eigene Abstellräume sowie zusätzlich ein Kellerabteil. Ein eigener Parkplatz, der Lift im Haus sowie die komfortable und wartungsarme Beheizung mittels Fernwärme runden das attraktive Angebot ab.

Die Wohnung eignet sich ideal als Eigenheim für Singles, Paare oder alle, die eine gut geschnittene Wohnung mit Freifläche, Parkplatz und viel Stauraum suchen.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- Wohnzimmer ca. 21,05 m<sup>2</sup> – hell und großzügig, mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer ca. 12,29 m<sup>2</sup>
- Separate Küche ca. 8,39 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 3,68 m<sup>2</sup> mit Badewanne
- Separates WC ca. 1,58 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 6,75 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 1,92 m<sup>2</sup>
- Zusätzlicher Abstellraum ca. 0,90 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 4,32 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 3,9 m<sup>2</sup>
- Eigener Parkplatz
- Lift im Haus
- Fernwärme

Die mtl. Betriebskosten inkl. Heizung, Warmwasser, IH-Rücklagen, Lift, Kabel TV und Verwaltungskosten liegen aktuell bei rund € 325,-

Auf Wunsch kann die Wohnung auch komplett leer übernommen werden!

Verkauf direkt vom Eigentümer – provisionsfrei und lastenfrei.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## **Sonstiges**

Provisionsfrei

Lastenfrei

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1978
HWB	46,40 kWh/(m²a)
HWB Energieklasse	C
fGEE	0,99
fGEE Energieklasse	B

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

## fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





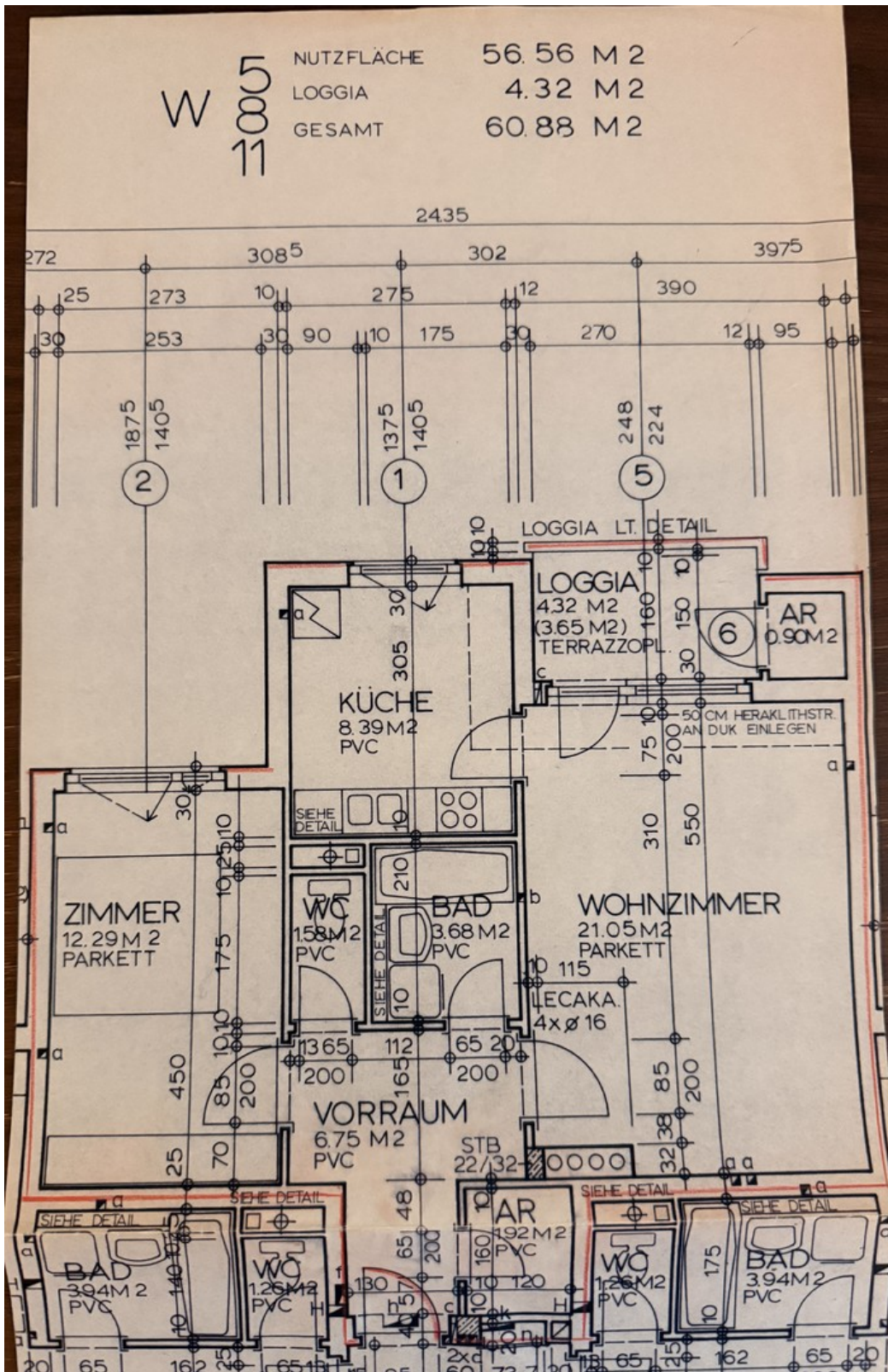
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

