



#0001008924

**PROVISIONSFREI! HIER IST LEISTBARES WOHNEN MÖGLICH! WAG  
- SIEDLUNG TRAISEN**

3160 Traisen



Purchase price: 85.000,00 €  
Living Area: 67,78 m<sup>2</sup>  
Rooms: 4

**YOUR CUSTODIAN**



Karin Plesiutchnig  
Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
karin.plesiutchnig@riv.at  
+43 664 60 517 517 63





## DESCRIPTION

Wo Eigentum noch leistbar ist: Sicheres, ruhiges und naturnahes  
Wohnen in der WAG-Siedlung Traisen in  
unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt St. Pölten!

Auf Grund einer neuen Besiedlungsstrategie, welche unter anderem die leistbare Eigentumsbildung in unseren Siedlungsgebieten in Traisen vorsieht, hat sich die WAG entschlossen, einen ausgewählten Teil des Wohnungsbestandes zum Verkauf anzubieten.

Es gibt noch leistbare Wohnungen! Diese nette Wohnung liegt in einer sehr ruhigen, sicheren und grünen Wohnsiedlung mit guter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Arzt, eine Bank, eine Trafik, eine Bäckerei und ein Nahversorger. Die Gemeinde Traisen bietet zusätzlich 2mal pro Woche einen gratis Einkaufsbus ins Zentrum von Traisen an.

Die gepflegte Wohnung liegt im Erdgeschoss ohne Lift. Vom Vorraum aus sind alle Räume zentral begehbar.

Die helle Wohnküche (Küche auf Wunsch mit Ablöse an den Vormieter) bietet auch für Ihre Gäste genügend Platz.

Das Badezimmer mit Fenster wurde mit einer Badewanne ausgestattet.

Alle Daten auf einen Blick

Wohnfläche ca. 67,78m<sup>2</sup>:

Vorraum

Große Wohnküche

2 geräumige Schlafzimmer

Badezimmer mit Fenster, Wanne und WC

Kellerabteil

Freiparkplatz

Der Kaufpreis beträgt nur € 85.000,00 LASTENFREI

Die monatlichen Kosten betragen € 213,- inkl. Mwst.

Ich freue mich sehr, Ihnen diese Liegenschaft präsentieren zu dürfen.



RAIFFEISEN IMMOBILIEN

KARIN PLESIUTSCHNIG

0664/60 517 517 63

In Zusammenarbeit mit

WAG - Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.

Landwiedstraße 120, 4020 Linz



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Flat: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Asset	Yes
Year of construction	1939/1987
Heating	Self-Contained Central Heating: Gas
Car Spaces	Open

### AREAS

Living Area	67,78 sqm
Cellar Area	23,70 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	29.04.2019
Valid until	28.04.2029
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	172,00
HWB Class	 E
fGEE Value	2,37
fGEE Class	 D

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Bedrooms	2

### FEATURES

Area	Dwelling Area, Mixed Area, Urban Area, Village Area	Additional rooms and areas	Guest Toilet
View	Distant View	Condition	Good condition
Age	Old Building	Connections	SAT, Cable



**Maklerservice & Bewertung**

Construction	Massive Construction	Furnished	Partially furnished
Cellar	Basement Storage Room	Sanitation	Bathtub, Bathroom Window
Kitchen	Kitchenette		





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	85.000,00 €
----------------	-------------

### RUNNING COSTS

Running costs	145,22 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	67,78 € incl. VAT
--------------	-------------------

### TOTAL

Total Running Costs	213,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	85.000,00 €
-----------------	-------------

Commission Buy	Without commission
----------------	--------------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Gastronomy

< 500m: Pizzeria Bella Italia

< 500m: Gasthaus Scharf

< 500m: Schmidt Edeltraud

Traisner Imbißstube

#### Health

< 500m: Doktor Michael Krötlinger

Dr.Med. Gertrud Fumicz

#### Education

< 500m: Allgemeine Sonderschule

< 500m: Volksschule

< 500m: NÖ Landeskindergarten Traisen

< 500m: Kindergarten Teichmannngasse

NÖ Landeskindergarten Traisen

#### Shopping

< 500m: Tabak Trafik Christian Grill

< 1km: dm-drogeriemarkt

< 1km: Forstinger Handel Und Service

< 1km: KiK

#### Libro

Fussl Traisen

Hofer

Charles Vögele

Ernsting's family



Vögele Shoes

Walter Binder Ges.M.B.H

Other

Hofer-Diskont

Avanti





GALLERY





## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN](#)

[Finanzierungsanfrage](#)

[Nebenkostübersicht](#)

[Linzerhof 7 Top 1\\_001](#)

[Wikipedia](#)

