



#0001008926

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

3160 Traisen



Kaufpreis: 85.000,00 €
Wohnfläche: 80,34 m²
Zimmer: 4

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

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 1.Stock ohne Lift. Vom Vorraum aus sind alle Räume begehbar.

Das helle Wohnzimmer bietet auch für Ihre Gäste genügend Platz. Die 2 Schlafzimmer sind sehr geräumig
Das Badezimmer mit Fenster wurde mit einer Badewanne ausgestattet.

Alle Daten auf einen Blick:

Wohnfläche ca. 80,34m²:

Vorraum

Großes Wohnzimmer

Küche

2 geräumige Schlafzimmer

Badezimmer mit Fenster, Wanne und WC

2 große Kellerabteile

Freiparkplatz

Der Kaufpreis beträgt nur € 85.000,00 LASTENFREI

Die monatlichen Kosten betragen € 244,56 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



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Baujahr	1945/1987
Heizung	Etagenheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	80,34 m ²
Kellerfläche	33,85 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	29.04.2019
Gültig bis	28.04.2029
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	172,00
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,37
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1

MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet, Mischgebiet, Ortslage, Siedlungslage	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette
Ausblick	Aussichtslage	Zustand	Gut
Alterskategorie	Altbau	Anschlüsse	SAT-Anschluss, Kabelfernseh- Anschluss



Maklerservice & Bewertung

Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	85.000,00 €
-----------	-------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	164,22 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	80,34 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	244,56 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	85.000,00 €
-----------------	-------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Lage

- Einkaufsmöglichkeiten (Gratisbus 2mal pro Woche ins Zentrum)
- Arzt
- Schule,
Kindergarten, Cafe, Bank, Spielplatz, Bushaltestelle, alles in unmittelbarer Nähe
- Sehr ruhige und geschützte also sichere Lage in einer kleinen Siedlung

- vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten
wie wandern, radfahren, langlaufen und vieles mehr!

- Zug- und Busverbindungen

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

- < 500m: Pizzeria Bella Italia
- < 500m: Gasthaus Scharf
- < 500m: Schmidt Edeltraud
- Traisner Imbißstube

Gesundheit

- < 500m: Doktor Michael Krötlinger
- Dr.Med. Gertrud Fumicz

Bildung

- < 500m: Allgemeine Sonderschule
- < 500m: Volksschule
- < 500m: NÖ Landeskindergarten Traisen
- < 500m: Kindergarten Teichmannngasse
- NÖ Landeskindergarten Traisen

Einkauf

- < 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

Sonstiges

Hofer-Diskont

Avanti



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN](#)

[Finanzierungsanfrage](#)

[Nebenkostübersicht](#)

[Plan](#)

[Wikipedia](#)

