



#0001009246

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

3160 Traisen



Kaufpreis: 49.000,00 €  
Wohnfläche: 40,08 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2



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.

Alle Daten auf einen Blick:

Wohnfläche ca. 40,08m<sup>2</sup>:

Vorraum

Wohnküche

Schlafzimmer

Bad/WC

großes Kellerabteil 18,62m<sup>2</sup>

Freiparkplatz

Der Kaufpreis beträgt nur € 49.000,00 LASTENFREI



Die monatlichen Kosten betragen € 143,39 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	40,08 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	18,62 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

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

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1

### MERKMALE



**Maklerservice & Bewertung**

Gebiet	Wohngebiet, Mischgebiet, Ortslage, Siedlungslage	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette
Ausblick	Aussichtslage	Zustand	Gut
Alterskategorie	Altbau	Anschlüsse	SAT-Anschluss, Kabelfernseh- Anschluss
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Wohnküche		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	49.000,00 €
-----------	-------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	103,31 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	40,08 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	143,39 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	49.000,00 €
-----------------	-------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### 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](#)

[Linzer Hof 3, Top 2](#)

[Wikipedia](#)

