

Wiener Straße 66/27, 3133 Traismauer | Wohnung | Objektnummer: 1688/378

# Dachterrassenwohnung mit Fernblick



Ihre Ansprechpartnerin

**Nina Waldegger**

Wohnungsvergabe Bestand

02253/58085-24

n.waldegger@geboes.at  
www.geboes.at/

## Dachterrassenwohnung mit Fernblick



### Lage

Der Slogan der Stadtgemeinde "Traismauer - das Tor zum Herzen Niederösterreichs" bewahrheitet sich. Die zentrale Lage im Städtedreieck St. Pölten - Krems - Tulln, die sehr gute Verkehrsanbindung, auch durch die "St. Georgsbrücke" über die Donau nach Wien, die Bedeutung als Wirtschaftsstandort aber auch als Naherholungsgebiet sind gute Gründe, seine Zelte in der Stadtgemeinde Traismauer aufzuschlagen.

### Beschreibung

Ein gemütlicher Spaziergang durch die Wein-Pfade, eine Radtour entlang der Donau oder ein Ausflug zu einem der drei Naturbadeseen - wer hier lebt hat alles was das Herz begehrt quasi ums Eck. Ein idealer Ort für Menschen, die die Vorzüge einer Kleinstadt mit den Annehmlichkeiten einer Großstadt verbinden möchten. Neben der Kremser Schnellstraße wurden mit der Errichtung der Donaubrücke günstige infrastrukturelle Voraussetzungen geschaffen, die Traismauer zu einem attraktiven Standort machen.

### **Traismauer, Wiener Straße 66/27**

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse in Traismauer.

Zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum und ein Autoabstellplatz im Freien.

Die Wohnungsbilder wurden im Jahr 2024 gemacht und dienen dem besseren räumlichen Verständnis.

### Sonstige Angaben

#### **Finanzierungsvariante 1:**

Miete: € 555

Finanzierungsbeitrag: € 19.118

**Finanzierungsvariante 2:**

Miete: € 570

Finanzierungsbeitrag: € 3.824

Restzahlung nach 10 Jahren: € 15.294

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 48,32 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 22,79 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.03.2026
		Mietdauer:	unbefristet
Etage:	1. DG	Möbiliar:	Bad
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Baujahr:	2014
Terrassen:	1	Ausrichtung:	Osten
Stellplätze:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	12.01.2034
		HWB:	<b>B</b> 32,9 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>B</b> 0,86

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	WCs:	Getrennte Toiletten
Dachform:	Flachdach	Bad:	Badewanne
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Parkplatz
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum
Fenster:	Kunststofffenster		

## Preisinformationen

Gesamtmieta:	555,00 €	Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.	
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	11,49 €		
Miete:	555,00 €	Finanzierungsbeitrag:	19.118,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	555,00 €		

## Weitere Fotos

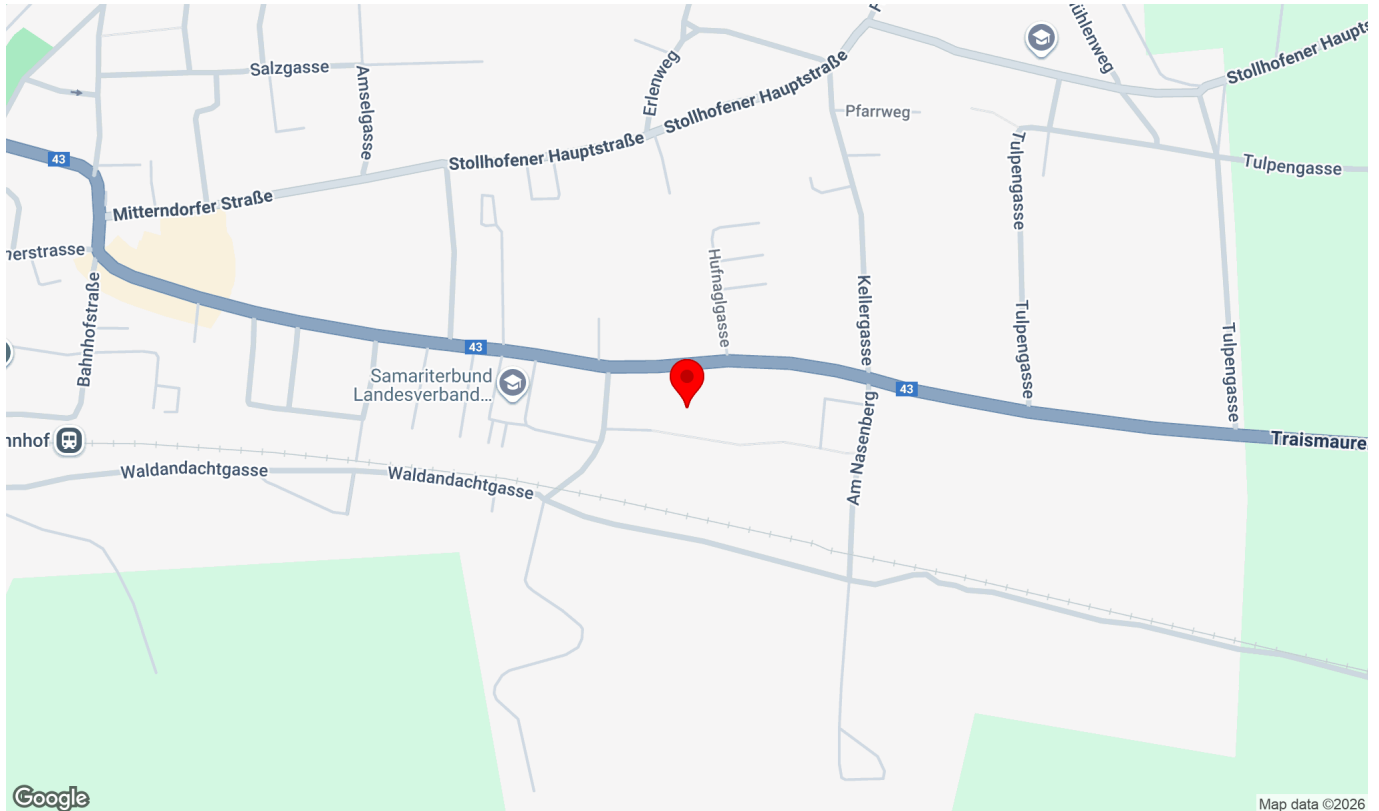






## Lage

Wiener Straße 66/27, 3133 Traismauer



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	675 m
Klinik	700 m
Apotheke	950 m

### Nahversorgung

Supermarkt	150 m
Bäckerei	750 m
Einkaufszentrum	8.850 m

### Verkehr

Bus	250 m
Autobahnanschluss	2.400 m
Bahnhof	750 m

### Kinder & Schulen

Schule	625 m
Kindergarten	1.000 m

### Sonstige

Bank	725 m
Geldautomat	725 m
Post	925 m
Polizei	875 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Verkaufsplan

