

**Großzügiges Mehrfamilienhaus in zentraler Lage mit 3  
Wohneinheiten, Pool und gemütlichen Garten zu  
verkaufen**



**Objektnummer: 6894/256**

**Eine Immobilie von CONCEPT-REAL - VESTA Immo-Consulting  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4050 Traun                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1961                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 250,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 10                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                |
| <b>WC:</b>                           | 4                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 3                                |
| <b>Keller:</b>                       | 61,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,07                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dietmar Stelzl**

CONCEPT-REAL - VESTA Immo-Consulting GmbH  
Traunerstraße 61/6  
4050 Traun













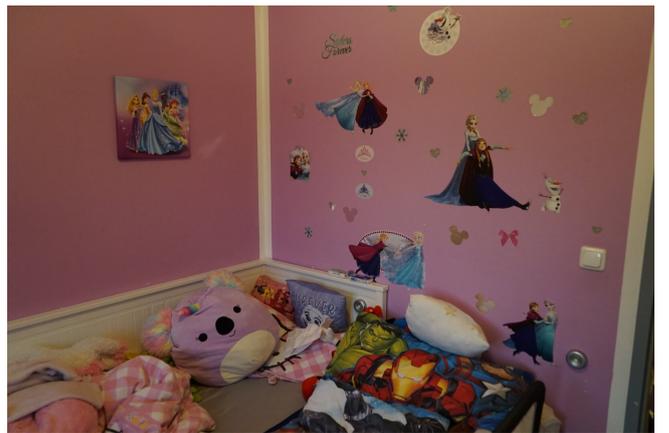
















## Objektbeschreibung

Dieses von der Wohnfläche sehr große Mehrfamilienhaus steht auf einem ca. 605 qm großem Grundstück in Traun – einer schönen Wohngegend im Stadtteil St. Martin/Traun im Bezirk Linz Land.

Man lebt sehr zentral, und ist nicht weit von der Stadt Traun und der Stadt Linz entfernt. Das Haus steht in einer ebenen Lage. In der Siedlung befinden sich mehrere Einfamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser.

Das Wohnhaus auf ca. 250 qm Wohnfläche besteht aus 3 Wohneinheiten und ist optimal für Großfamilien geeignet. Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1961 gebaut, aber in den letzten Jahren komplett saniert und umgebaut und weiterer Wohnraum geschaffen.

Durch den gemeinsamen Haupteingang kommt man in alle Wohnbereiche.

Im Erdgeschoß befinden sich 2 Wohnbereiche. Im linken Trakt findet man eine ca. 63 m<sup>2</sup> große 1. Wohneinheit mit Wohn/Esszimmer/Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad. Auf der rechten Seite hat man eine ca. 69 qm große 2. Wohneinheit mit einem großen Wohn/Ess/Küchenbereich. Im OG befindet sich das Schlafzimmer, 2. Kinderzimmer, und das Bad. Die Toilette ist extra. Die 3. Wohneinheit befindet sich über der 1. Wohneinheit und hat ca. 64 m<sup>2</sup>. Dort finden Sie ein schön gestalteter Wohn/Ess/Küchenbereich. Weiters befinden sich in diesem OG 2. Zimmer, das Bad und die Toilette. Der Dachboden mit ca. 50 qm ist noch nicht ausgebaut, es besteht aber die Möglichkeit dies zu tun.

Das Haus wurde ab 2013 generalsaniert, die Fenster wurden 2016 ausgetauscht, 2018 das Dach saniert und der Vollwärmeschutz mit der Fassade neu gemacht. Stromleitungen, Wasserleitung und Elektro neu wurden bereits 2013 neu installiert. Des Weiteren wurde die Heizung auf eine Pelletsheizung umgestellt.

Weiters befindet sich auf dem Grundstück eine Garage mit ca. 32,56 m<sup>2</sup>. Im hinteren Bereich des Hauses gibt es einen Swimmingpool und ein Partyhäuschen, welches sehr liebevoll von den Eigentümern gestaltet wurde und für angenehme Stunden mit Familie bzw. Freunde

einladet.

Im Außenbereich und im Innenbereich sind einige Dinge wie Fensterbänke, Einbau von Türen sowie unter Umständen das Dachgeschoß noch fertigzustellen. Dies wird von den jetzigen Eigentümern nicht mehr gemacht, aber wird im Verkaufspreis mitberücksichtigt!

Der Kaufpreis für diese Immobilie erhalten Sie gerne von uns auf Anfrage. Nicht lange zögern! Für Fragen und weitere Informationen sind wir gerne für Sie unter [0676/4878361](tel:06764878361) oder unter [d.stelzl@concept-real.at](mailto:d.stelzl@concept-real.at) erreichbar.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <5.500m  
Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap