# Modern Living | Top 16 | Baustart erfolgt | Stadtblick



Objektnummer: 3113

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Linzerstraße 61

Wohnung

Österreich

4050 Traun

2024

Erstbezug

Neubau

80,58 m<sup>2</sup>

3

3,82 m<sup>2</sup>

33,90 kWh / m<sup>2</sup> \* a

377.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Ing. Thomas Zitta

BOSS Immobilien GmbH Hauptplatz 2 4050 Traun

T +43 7229 66 33 6 17 H +43 664 85 85 218











#### **Top 16** Linzerstraße 61, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbein NiCHT geeignet. Eine ew. Augsestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kard oder Miete möglicherweise incht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.







































# **Top 16** Linzerstraße 61, 4050 Traun











## **Objektbeschreibung**

### > Traun | Wohnung | Kaufen <

Willkommen in Ihrer Zukunft - Willkommen bei "MODERN LIVING"!

### Fertigstellung: Sommer 2026

Hier erwartet Sie ein zeitgemäßes und stilvolles Ambiente, das repräsentatives Wohnen zu einem erschwinglichen Preis verspricht.

"MODERN LIVING" vereint Luxus und Funktionalität in einer einzigartigen Wohnanlage.

Unsere robuste Massivbauweise steht für Langlebigkeit und Wertbeständigkeit.

Fenster mit 3-fach Verglasung, Fußbodenheizung und optionale Wohnraumlüftung sorgen nicht nur für ein angenehmes Raumklima,

sondern halten auch die Betriebskosten auf einem Minimum.

Gestalten Sie Ihren Wohnraum nach Ihren Vorstellungen! Von hochwertigen **Parkett- und Fliesenböden** bis hin zu pflegeleichten **Keramikplatten** auf der Terrasse – hier ist Platz für Ihre Individualität.

Sicherheit wird großgeschrieben, mit **Rollläden** aus Aluminium und großzügigen **Tiefgaragenplätzen**.

"MODERN LIVING" ist für jeden zugänglich! Mit barrierefreier Gestaltung und einem Aufzug bieten wir Wohnkomfort ohne Grenzen.

Unsere Wohnanlage besteht aus zwei beeindruckenden Baukörpern und bietet insgesamt 20 Wohnungen von ca. 43 bis 112 m² sowie eine Geschäftsfläche von 550 m².

Die Wohnungen sind sowohl über eine geradläufige Treppe als auch über einen Aufzug erreichbar. Im Untergeschoss finden Sie Gemeinschaftsräume wie Wasch-, Trocken-, Kinderwagen- und Heizraum, Kellerabteile und Fahrradabstellplätze. In der Außenanlage stehen 16 Freiparkplätze zur Verfügung, zusätzlich zu den 33 Parkplätzen in der Tiefgarage.

Ein Highlight für Kinder ist unser Spielplatz, der die Wohnanlage zu einem echten Familienparadies macht.

#### Lage

Die Lage könnte nicht besser sein - in wenigen Minuten erreichen Sie die wunderschönen Traun-Auen und den Oedtsee, zwei Naherholungsgebiete mitten in der Natur.

Das Trauner Zentrum mit seinen gemütlichen Cafés, Restaurants und dem wöchentlichen Bauernmarkt liegt ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an die Straßenbahn ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der PlusCity, Oberösterreichs beliebtestem Einkaufszentrum. Fußläufig erreichen Sie von der Wohnanlage aus Kaufhäuser sowie die Volks- und Neue Mittelschule in Traun.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <725m Apotheke <650m Klinik <1.425m Krankenhaus <7.600m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <600m Schule <350m Universität <5.325m Höhere Schule <9.525m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m Bäckerei <700m Einkaufszentrum <1.925m

## Sonstige

Bank <525m Geldautomat <525m Post <500m Polizei <600m

## Verkehr

Bus <50m Straßenbahn <50m Bahnhof <1.400m Autobahnanschluss <3.200m Flughafen <3.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap