



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Linzerstraße 61
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,82 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	284.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Freiparkplatz: € 15.000,- Tiefgaragenplatz: € 23.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





# Finanzierung leicht gemacht!

Probleme bei der Finanzierung  
**Ihrer Traumimmobilie?**  
Mit unseren Finanzexperten sind  
Sie sicher **gut beraten**. Wir finden  
**Ihre individuelle Lösung!**

**Jetzt clever  
finanzieren!**



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



**BELLEVUE**  
Best Property Award  
2026

**Q**  
QUALITÄTSSICHERUNG  
VERTRAUEN

**BOSS IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety - since 2002

Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
+43 664 85 85 218  
tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)



Best of Service & Safety • since 2002



öGVS | Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH



GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**

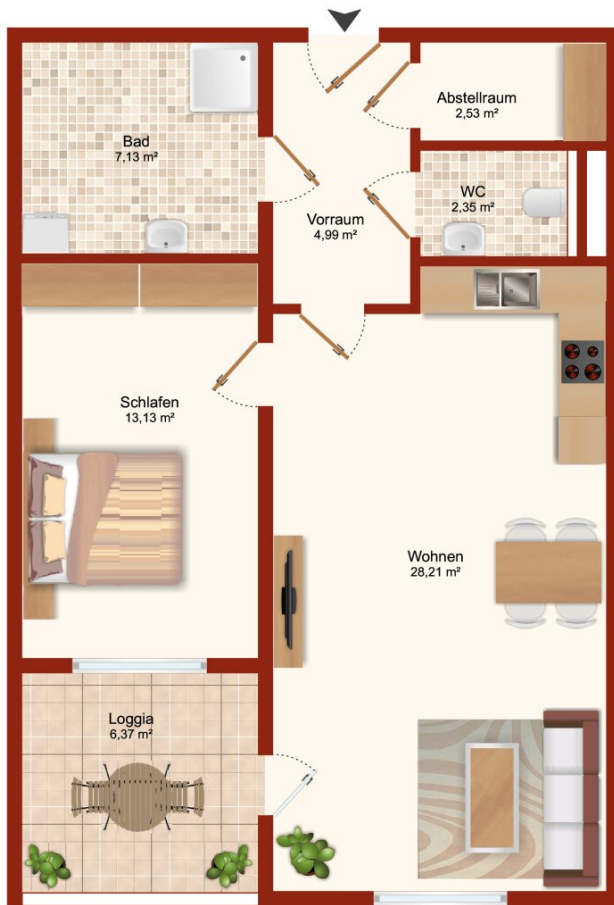
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem  
Engagement, Test 07/2025, öGVS.at/6488



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

**2026**



**Top 15**  
Linzerstraße 61, 4050 Traun



DG  
2. OG  
1. OG  
EG

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 Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

# 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 m<sup>2</sup> sowie eine Geschäftsfläche von 550 m<sup>2</sup>.

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 Oedsee, 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) - <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