

## Parkside, 3 Schlafzimmer + Wohn-Ess-Küche



01 Titelbild

**Objektnummer: 3464**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aumühlstraße 37
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	87,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	45,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	197.000,00 €
Betriebskosten:	155,00 €
Heizkosten:	95,00 €
Infos zu Preis:	

Rücklagen monat. 92,- € Rücklagen bis 31.12.2023: 67.500,- €

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Reinhard Diwald

”

## Parkside

Diese Wohnung befindet sich nur einen Steinwurf vom idyllischen Gablerpark entfernt.

“

 **360° Rundgang**



**Immobilien-Video**





**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

# 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**

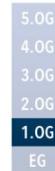
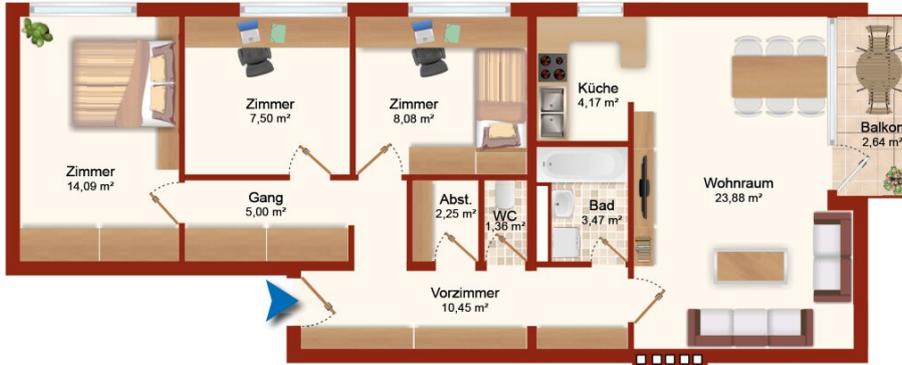


Ihr Ansprechpartner:

**Ing. Reinhard Diwald**

+43 664 111 51 47  
rd@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf    



**Top 7**  
Aumühlstraße 37, 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 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

**\*\*\*Besichtigen Sie die Wohnung hier bei einem 360 Grad Rundgang:\*\*\***

<https://www.bossimmobilien.at/rundgang/?v=3114435>

**> Traun | Wohnung | Kaufen <**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Besichtigungen ab 12.5.2025

In Traun – im charmanten Stadtteil St. Martin - befindet sich diese nette Wohnung nur einen Steinwurf vom idyllischen Gablerpark entfernt.

Diese lichtdurchflutete Wohnung im ersten Stock bietet auf 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein harmonisches Ambiente.

Ein durchdachtes Raumkonzept schafft optimale Bedingungen für modernes Wohnen. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küchennische bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der mit einem herrlichen Blick ins Grüne zum Entspannen einlädt.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer.

Der einladende Vorraum bietet zudem ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Für zusätzlichen Komfort sorgen allgemeine Parkplätze vor und hinter dem Wohnhaus sowie ein Lift, der Sie bequem in die gewünschte Etage bringt.

## Lage

In wenigen Minuten erreichen Sie das Erholungsgebiet der Traunauen – ideal für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.

Der nahegelegene Gablerpark lädt mit seinen vielfältigen motorischen Stationen Jung und Alt gleichermaßen zum Aktivsein ein.

Für den täglichen Bedarf befindet sich ein Fleischhauer vis a vis und den Maximarkt in unmittelbarer Nähe. Auch die Autobahnauffahrt ist nur fünf Minuten entfernt und garantiert eine schnelle Anbindung in alle Richtungen.

Fernwärme wird 2025 eingeleitet, die Kosten dafür sind bereits in den Rücklagen angespart. Heizkosten ab Saison 2025/26 ca. 96,- €/Monat

Extras: Fliegengitter

Einrichtungsablässe nach Vereinbarung

Keller Top 7

**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 <875m

Apotheke <1.575m

Krankenhaus <5.850m

Klinik <1.525m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.225m

Schule <600m

Universität <4.275m

Höhere Schule <8.150m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.125m

Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <2.625m

### **Sonstige**

Bank <775m  
Geldautomat <775m  
Post <2.600m  
Polizei <2.625m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <2.625m  
Bahnhof <725m  
Autobahnanschluss <2.150m  
Flughafen <5.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap