

## Villa Historica | großer Garten | Pool



**Objektnummer: 3308**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kreuzfeldstraße 13
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	218,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	45,45 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	376,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	597.000,00 €
Betriebskosten:	178,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tibor Hostnik**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

»

## Villa Historica *Bed. Haus mit Geschichte*

Großzügige Haus mit geschichtlichem Charme begeistert mit einem beeindruckenden Garten samt Pool und Gartenhaus.

«



Sofortbezug



360° Rundgang



Immobilien-Video





BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN









Ihr Ansprechpartner:

**Tibor Hostnik**

+43 650 810 80 88

th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



 218 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 8 Zimmer
 30 m <sup>2</sup> Terrasse	 8 m <sup>2</sup> Balkon

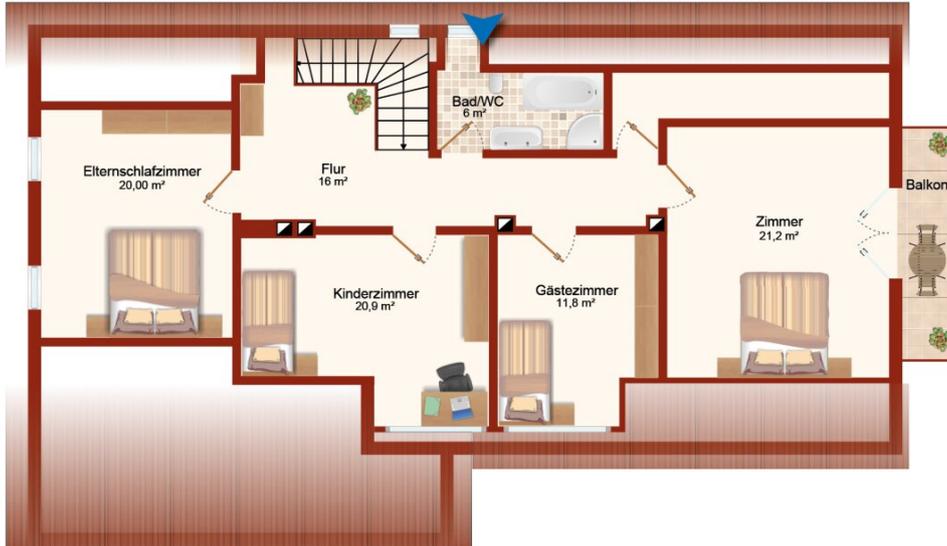
## Haus Kreuzfeldstr. 13, 4050 Traun



DG  
EG  
KG

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.

   BOSSimmobilien



 218 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 8 Zimmer
 30 m <sup>2</sup> Terrasse	 8 m <sup>2</sup> Balkon

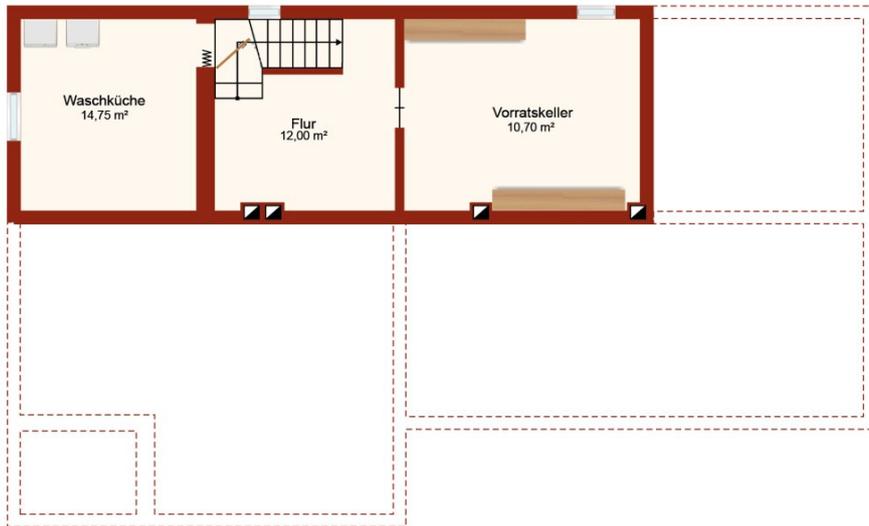
**Haus**  
Kreuzfeldstr. 13, 4050 Traun



DG  
EG  
KG

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.

f o i BOSSimmobilien



DG  
EG  
KG

 218 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 8 Zimmer
 30 m <sup>2</sup> Terrasse	 8 m <sup>2</sup> Balkon

**Haus**  
Kreuzfeldstr. 13, 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.



 218 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 8 Zimmer
 30 m <sup>2</sup> Terrasse	 8 m <sup>2</sup> Balkon

## Haus Kreuzfeldstr. 13, 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=3114073>

> Traun | Haus | Kaufen <

## Verkauf durch Bieterverfahren

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und sehr gepflegten Siedlung in Traun, nur wenige Schritte vom Gymnasium entfernt.

Besonders hervorzuheben ist das beeindruckende Grundstück mit einer Fläche von 811 m<sup>2</sup>. Es besteht die Option den Garten zu erweitern und sich mehr Grundstück anzueignen.

Der liebevoll angelegte Garten mit altem Baumbestand, einem Pool sowie einem Gartenhaus lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Die großzügige Terrasse wird in den Sommermonaten zum beliebten Treffpunkt.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung.

Mit insgesamt 8 Zimmern und einer Wohnfläche von 218 m<sup>2</sup> bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohnzimmer ist mit einem offenen Kamin ausgestattet, der an kühleren Tagen für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt.

Der Keller ist teilweise ausgebaut und bietet neben dem Technik- und Heizraum auch großzügigen Stauraum.

Beheizt wird das Haus mittels einer Gasheizung. Für eine effiziente Energieversorgung sorgt zudem eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung.

Ein eigener Brunnen mit Windkessel ergänzt die Ausstattung und ermöglicht zusätzliche

Unabhängigkeit.

## **Lage**

Die Lage ist ideal für Familien, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld und gleichzeitig gute Infrastruktur legen. In näheren Umgebung finden Sie einige Sportplätze und Supermärkte. In nur 7 Autominuten erreichen Sie die Plus City. Das Stadtzentrum mit dem Schloss Traun ist nur 2 km entfernt und bietet einige Kulturveranstaltungen und vielseitige Lokale.

Unweit des Hauses befindet sich das neue Stadtteilzentrum Weidfeld mit einigen Geschäften, Gastronomiebetrieben und einem Ärztezentrum.

**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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <600m

Apotheke <575m

Krankenhaus <6.825m

Klinik <600m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m

Schule <150m

Universität <4.700m

Höhere Schule <8.875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.125m

Einkaufszentrum <1.850m

### **Sonstige**

Bank <975m

Geldautomat <975m

Post <1.125m  
Polizei <1.125m

**Verkehr**

Bus <200m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <600m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <4.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap