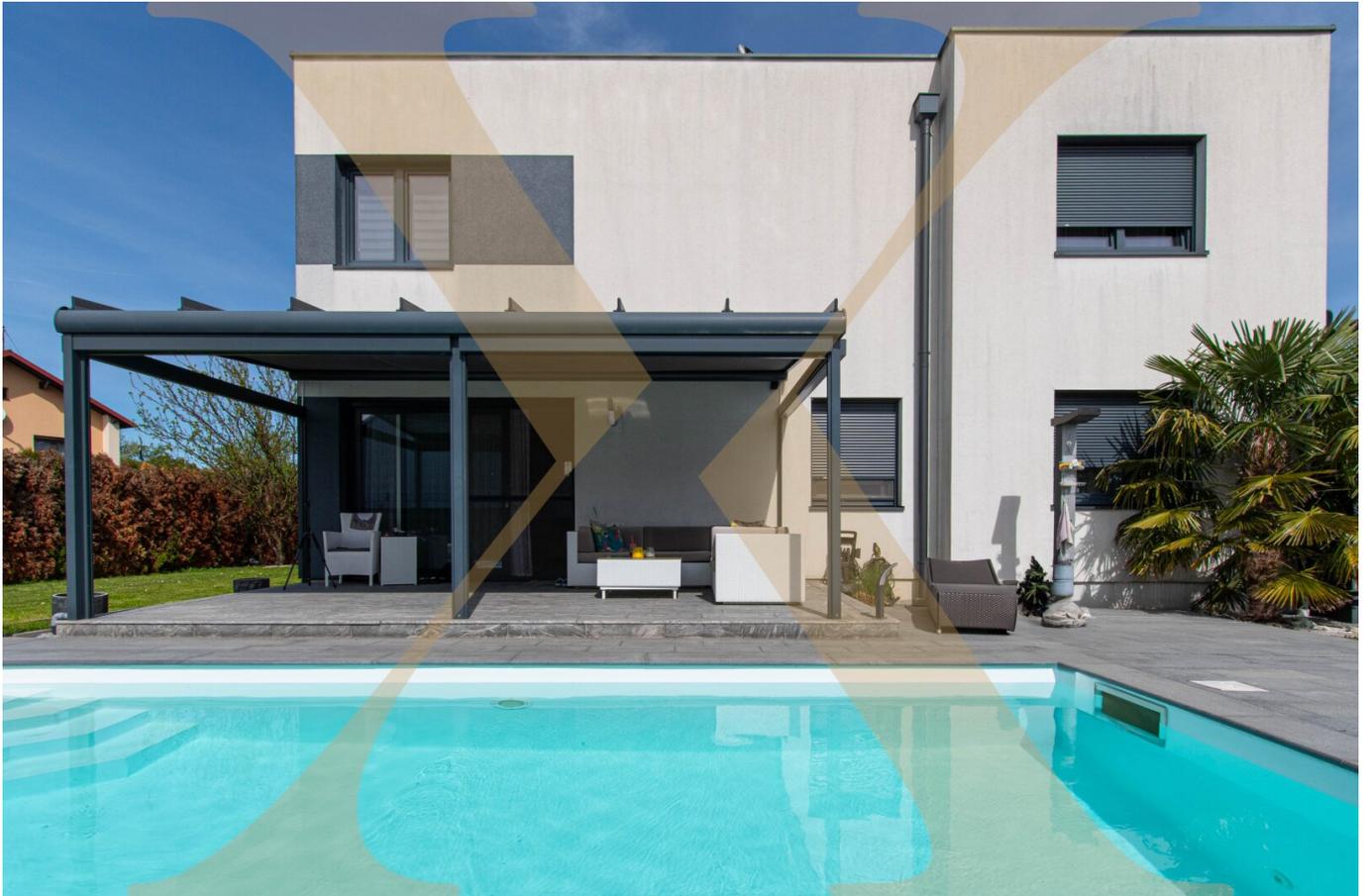


**Hochwertiges Einfamilienhaus mit Garage, Pool und gepflegtem Eigengarten in Traun zu verkaufen!**



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/22268**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Wohnfläche:</b>	133,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	227,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	69,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	748.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 202 97 05









## Objektbeschreibung

### **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Stadt Traun in Oberösterreich!**

Hier erwartet Sie ein traumhaftes Einfamilienhaus, das nicht nur durch seine moderne Architektur und hochwertige Ausstattung überzeugt, sondern auch durch eine perfekte Infrastruktur und die zahlreichen Annehmlichkeiten in der Umgebung.

Dieses 2013 erbaute, vollunterkellerte Ziegelmassivhaus begeistert auf einer Grundstücksfläche von ca. 481m<sup>2</sup> und bietet auf ca. 133,72m<sup>2</sup> Wohnfläche ein stilvolles und zugleich äußerst komfortables Wohnerlebnis.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller Vorraum mit einer großzügigen Garderobe. Von hier sind sowohl das Gästezimmer, sowie das Gäste-Badezimmer inkl. Toilette und Dusche zentral begehbar. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich beeindruckt mit hellen, bodentiefen Fensterfronten und direktem Zugang auf die Terrasse. Angrenzend befindet sich die hochwertige und voll ausgestattete Küche.

Eine Treppe führt hinauf ins Obergeschoss zu den drei geräumigen Schlafzimmern und dem zeitlosen Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Wäscheschacht und einer separaten Toilette. Das ca. 20m<sup>2</sup> große Hauptschlafzimmer begeistert mit einem begehbaren Kleiderschrank.

Der liebevoll angelegte Eigengarten begeistert mit einem beheizbaren, ca. 4x7m großen Salzwasserpool (inkl. Salzanlage und kabellosem Poolroboter) und einer modernen Outdoor-Solardusche. Die großzügige, überdachte Terrasse ist mit einem elektrischen Sonnen- bzw. Windschutz ausgestattet, welche allseitig beschattet werden kann. Der gepflegte Privatgarten samt seinen Obstbäumen, welche für eine natürliche Beschattung sorgen, lädt zum Entspannen mit Familie und Freunden ein und kann nach eigenen Wünschen gestaltet werden. Eine Bewässerungsanlage (inkl. Zeitschaltuhr) sorgt für weiteren Komfort.

Ein besonderes Highlight stellt der ca. 69,70m<sup>2</sup> große Keller dar, der neben einem Technik- und Wirtschaftsraum (Wärmepumpe und Solaranlage) einen großzügigen Partyraum umfasst.

Praktische Extras wie eine zentrale Staubsaugeranlage über alle Etagen und ein Wäscheschacht vom Obergeschoss in den Keller sorgen für höchsten Wohnkomfort. Die Fußbodenheizung, betrieben mittels effizienter Luftwärmepumpe und Solaranlage, versorgt das gesamte Haus inklusive Keller mit behaglicher Wärme.

Die Garage mit ca. 24,33m<sup>2</sup> sowie zwei weitere Parkplätze vor dem Haus bieten ausreichend Platz. Das Haus ist durch eine moderne Alarmanlage gesichert. Fliegenschutzgitter an Fenstern und Türen sowie elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Wohn- und Sanitärräume sind überwiegend mit eleganten Fliesen sowie Laminatböden ausgestattet und erzeugen eine angenehme Wohnatmosphäre.

## HIGHLIGHTS:

- Garten samt Salzwasserpool, Solardusche & BIOHORT-Gartenhütte
- Teilweise elektrische Rolläden im EG & OG
- Terrasse inkl. Pergola mit elektrischem Sonnenschutz
- Wäscheschacht vom OG bis KG
- Integrierte Staubsaugeranlage
- eingebaute Lautsprecher im Wohnzimmer
- Eingebaute Radios in der Küche als auch im Badezimmer (OG)
- Kamin vorhanden
- Vorbereitung und Leerverrohrung für den Einbau einer Photovoltaik-Anlage ist vorhanden

Dank der idealen Lage erreichen Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Freizeiteinrichtungen und den Bahnhof Traun in wenigen Minuten. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Minuten vor dem Haus und gewährleistet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Die hochwertige Einbauküche, Möbel im Badezimmer, der begehbare Kleiderschrank, Wohnwand im Wohnzimmer, Regale im Wirtschaftsraum, Biohort Gartenhütte sowie Poolliegen inkl. Loungeinsel sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

## KAUFPREIS:

€ 748.000,00

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf lediglich ca. € 282,00 inkl. Heizung und Strom, Müllentsorgung, Grundsteuer, Wasser und Kanal.

Widmung: Wohngebiet

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap