

Lukrative Kapitalanlage für Anleger - Moospoint Reihenhaus 6



01 Titelbild aktion

Objektnummer: 3592

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Dorfstraße 65
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	39,50 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	298.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Tibor Hostnik

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun

T +43 7229 66336
H +43 650 8108088

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



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!**



”

**MOOS
POINT**

Genießen Sie das Leben in vollen Zügen in Ihrem neuen Zuhause.

“



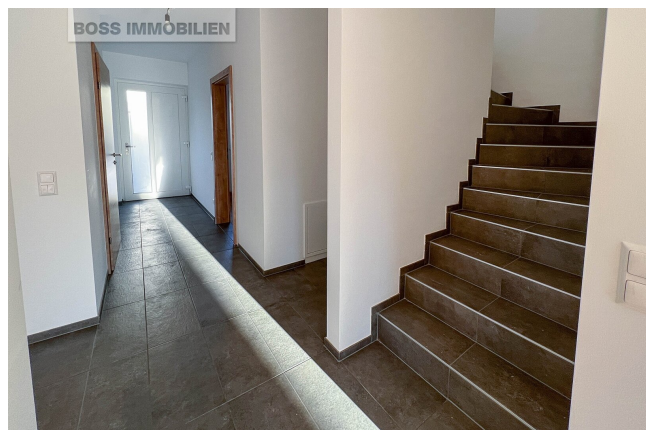
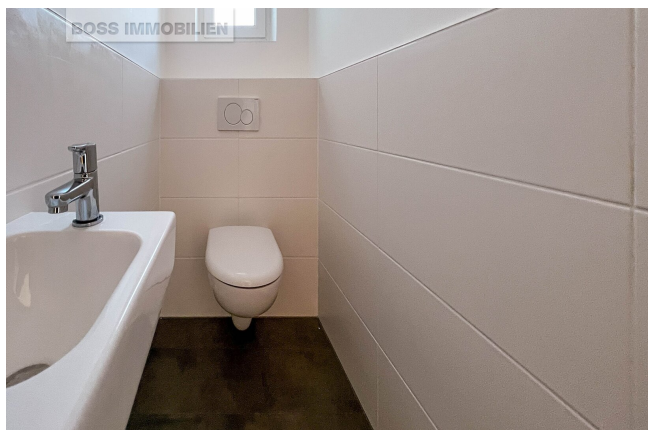
energieeffizient



Immobilien-Video









BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN
Immobilien · Organisation · Service · Kommunikation



Ihr Ansprechpartner:

Tibor Hostnik

+43 650 810 80 88

th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebote auf   !

Objektbeschreibung

> Traun | Haus | Kaufen <

Solide Kapitalanlage: Neubau Reihenhaushaus in idyllischer Siedlung in Traun

Dieser Neubau ist wahlweise belagsfertig oder schlüsselfertig zu kaufen

Das erwartet Ihre zukünftigen Mieter:

Optimal aufgeteilte 115 m² Wohnfläche auf zwei Etagen, den idealen Raum für ein harmonisches Familienleben.

Das Erdgeschoss des Hauses präsentiert sich als offener Wohnbereich, in dem die Küche nahtlos mit dem Wohnzimmer verschmilzt. Hier entstehen lebhaftes Gespräche, gemeinsame Kochabende und fröhliche Stunden. Ein zusätzlicher Raum komplettiert das Erdgeschoss und bietet Platz für Übernachtungsgäste oder kann flexibel als Home-Office genutzt werden.

Die Schlafräume und das Badezimmer befinden sich im Obergeschoss, gestaltet für angenehme Träume und erholsame Nächte. Die Zimmer sind lichtdurchflutet und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und wird zum Ort der Entspannung nach einem ereignisreichen Tag.

Die südwestliche Ausrichtung des Hauses ermöglicht Ihnen eine ideale Ausnutzung der Sonnenstunden. Vom Wohnbereich gelangen sie auf die Terrasse und in den Garten, welche zum Verweilen und Genießen der Natur einladen. Der Garten selbst wird zur grünen Oase, in der Kinder spielen können und Erwachsene die Ruhe genießen.

Die Heizung des Hauses erfolgt nachhaltig und effizient durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe, die durch eine Fußbodenheizung für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt.

Zwei Parkplätze, davon einer überdacht, bieten Komfort und Schutz für Ihre Fahrzeuge. Ein zusätzlicher Geräteraum mit Zugang zum Garten schafft Platz für Gartengeräte und Fahrräder.

Als Bonus obendrauf, bekommen die ersten 3 Käufer einen Gutschein in Höhe von € 5.000,- beim Kauf einer Haka Küche.

KAUFPREIS belagsfertig netto zzgl. 20% USt:

€ 298.000,-

zzgl. 144.000,- brutto Grundpreis

Aufpreis Ausbaustufe schlüsselfertig netto:

- Malerarbeiten € 3.800,-
- Holzböden € 8.300,-
- Fliesenlegerarbeiten inkl. Treppenbelegung € 9.500,-
- Innentüren € 4.300,-
- Sanitäre Ausstattung € 7.500,-

GESAMT: € 33.400,-

Anschlusskosten je Haus:

- Kanalanschluss € 3.359,00
- Wasseranschluss € 2.014,00
- Stromanschluss (Energie AG) € 3.907,20
- Kabelanschluss (Liwest) € 210,00
- Verkehrsflächenbeitrag € 500,-

GESAMT: € 9.990,20

Mit einer erzielbaren Nettomiete von 1.500 € pro Monat ergibt sich eine attraktive Bruttorendite von rund ca. 3,7 %.

Lage

Hier wählen Sie Ihr Zuhause in angenehmer Siedlungslage. Es sind nur 350 m bis zur nächsten Bushaltestelle und ca. 5 Minuten spazieren zum Trauner Bahnhof. von Hier aus gelangen Sie schnell mit dem Bus ins Zentrum von Traun und mit dem Zug in jede Ecke von Österreich. Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im Zentrum von Traun oder im nahe gelegenen Stadteilzentrum Weidfeld (15 Min zu Fuß, 5 Min mit dem Rad) inkl dem neue Primärversorgungszentrum Traun. Schulen, Kindergärten und weitere Ärzte erreichen Sie ebenso in wenigen Minuten.

Sind sie gern sportlich und in der Natur unterwegs? Nahe an Ihrem neuen Zuhause finden Sie einen direkten Zugang zu den Trauner-Auen mit einem kilometerlangen Radwegenetz entlang der Traun und der Donau zum Spazieren, Laufen, Radfahren und Inline skaten.

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 <1.025m

Apotheke <1.250m

Krankenhaus <6.575m

Klinik <1.025m

Kinder & Schulen

Schule <875m

Kindergarten <575m
Universität <4.750m
Höhere Schule <8.800m

Nahversorgung

Supermarkt <950m
Bäckerei <850m
Einkaufszentrum <2.550m

Sonstige

Bank <1.175m
Geldautomat <1.175m
Post <1.800m
Polizei <1.700m

Verkehr

Bus <275m
Straßenbahn <1.825m
Bahnhof <475m
Autobahnanschluss <2.225m
Flughafen <5.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap