# Nachhaltig und Grün: Neubauwohnung im Graumann-Park



Objektnummer: 3489

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Graumannpark 4

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 4050 Traun

Baujahr: 2026

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:66,44 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

**Keller:** 2,70 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 33,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 0,71

**Kaufpreis:** 358.600,00 €

Infos zu Preis:

TG-Stellplatz: 24.000 € TG-Stellplatz (barrierefrei): 33.600 €

## Provisionsangabe:

provisionsfrei

# **Ihr Ansprechpartner**

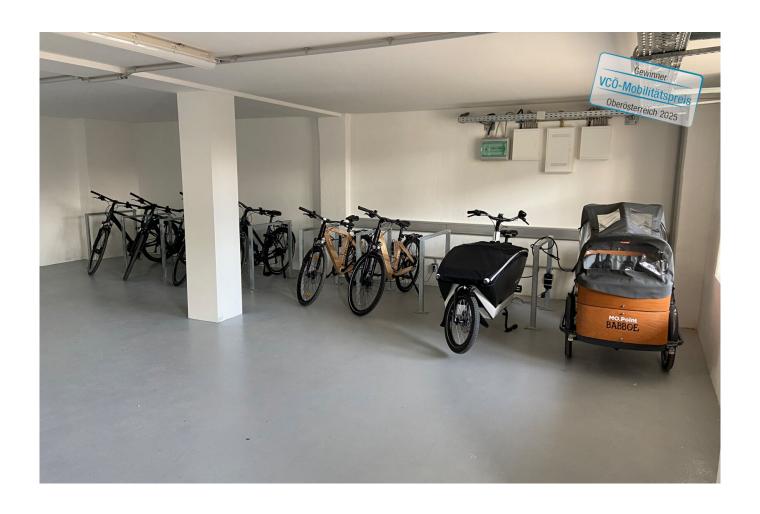


Ing. Thomas Zitta























# **GRAUMANN-PARK**

www.graumannpark.at





HAUS 4 EBENE	<b>TOP 0.1</b> EG
VR	3,28 m²
WC	1,51 m²
BAD	5,73 m²
ZIMMER 1	9,66 m²
ZIMMER 2	13,47 m²
WOHNKÜCHE	32,79 m²
WOHNFLÄCHE	66,44 m²
TERRASSE	24,15 m²
ER 0.1	2,70 m²

Raumhöhe ca. 270 cm ER=Einlagerungsraum / Kellerabteil

ER-Einlagerungsraum / Kellerabteil
Vorbehaltlich technischer Änderungen und
bauüblicher Toleranzen. Naturmaße nehmen!
Die Ausführung erfolgt laut Bau- und
Ausstattungsbeschreibung. Die hier
dargesteillten Möbel, Küchen und
Einrichtungsgegenstände sind nicht in der
Grundausstattung enthalten.



# **Objektbeschreibung**

#### **GRAUMANN-VIERTEL - DAS BESTE VON STADT UND LAND**

www.graumannpark.at

## Das Graumann-Viertel wächst: 78 neue Wohnungen im Graumann-Park

Mit den neuen Eigentumswohnungen wird das Graumann-Viertel komplett.

Direkt im autofreien Park des Viertels und im Zentrum der Stadt Traun gelegen bieten die Wohnungen:

- 35 134 m2 Wohnfläche (2-, 3- und 4-Raumwohnungen und exklusive Penthouses)
- Bis zu 2,80 Meter Raumhöhe
- Balkone und Terrassen
- Kostengünstige Grundwasser-Kühlung (Free-Cooling)
- Eine nachhaltige PV-Anlage
- Tiefgaragenplätze

Die Grünruhelage im Herzen von Traun bietet Ihnen viele Möglichkeiten:

- Entspannung in der Parkanlage des Graumann-Viertels mit rund 4.000 m2 Grünfläche, über 200 Obstbäumen, Sträuchern und Kräutern
- Nahversorgung, Ärzte, Apotheken, Schulen u.v.m. fußläufig direkt vor der Haustüre

<ul> <li>Ein Mobilitätskonzept mit E-Bike- und E-Car-Sharing sowie großzügige Fahrradabstellräume mit Fahrradwerkstatt - ausgezeichnet mit dem VCÖ-Mobilitätspreis</li> </ul>
Zentrale Paketboxen
<ul> <li>Viele Freizeitmöglichkeiten in nächster Umgebung, wie zum Beispiel die Traun-Auen</li> </ul>
Optimale Verkehrsanbindungen, z.B. die direkte Straßenbahnverbindung nach Linz
Profitieren Sie außerdem von den Sicherheiten, die Ihnen eine Neubauwohnung im Graumann-Viertel bietet:
Reduzierte Betriebskosten durch umweltfreundliche Energieversorgung
Kaum Instandhaltungs- und Sanierungskosten
Barrierefreiheit
Modernste Sicherheitsstandards
Für Anleger: Vorsteuerabzug und langfristige Wertsteigerung
Entdecken Sie Detailinformationen zu den neuen Eigentumswohnungen im Graumann-Viertel unter www.graumannpark.at.

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <125m Apotheke <200m Klinik <1.750m Krankenhaus <7.975m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <450m Schule <175m Universität <5.875m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <150m Bäckerei <125m Einkaufszentrum <2.700m

#### Sonstige

Bank <150m Geldautomat <150m Post <450m Polizei <225m

## Verkehr

Bus <150m Straßenbahn <200m Bahnhof <1.175m Autobahnanschluss <2.300m Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap