

## **Wohnen im Park: Neue 3-Raum Eigentumswohnung mit Kühlung direkt im Stadtzentrum**



**Objektnummer: 3521**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Adresse</b>                       | Graumannpark 5                 |
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4050 Traun                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 71,87 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Garten:</b>                       | 20,12 m <sup>2</sup>           |
| <b>Keller:</b>                       | 2,72 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,69                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 387.500,00 €                   |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                |

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

### Provisionsangabe:

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**

BOSS Immobilien GmbH









Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
 +43 664 85 85 218  
 tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf



Ihr Ansprechpartner:  
**Tibor Hostnik**  
 +43 650 810 80 88  
 th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf



# GRAUMANN-PARK

www.graumannpark.at



PLANSTAND - Juni 2024  
HNB/29 - Cox 0.89



| HAUS 5            | TOP 0.3                    |
|-------------------|----------------------------|
| EBENE             | EG                         |
| VR                | 5,19 m <sup>2</sup>        |
| WC                | 1,52 m <sup>2</sup>        |
| AR                | 1,89 m <sup>2</sup>        |
| BAD               | 4,38 m <sup>2</sup>        |
| ZIMMER 2          | 10,05 m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER 1          | 13,63 m <sup>2</sup>       |
| WOHNKÜCHE         | 35,21 m <sup>2</sup>       |
| <b>WOHNFLÄCHE</b> | <b>71,87 m<sup>2</sup></b> |

|          |                      |
|----------|----------------------|
| TERRASSE | 64,30 m <sup>2</sup> |
| GARTEN 1 | 10,03 m <sup>2</sup> |
| GARTEN 2 | 10,09 m <sup>2</sup> |
| ER 0.3   | 2,72 m <sup>2</sup>  |

Raumhöhe ca. 270 cm

ER-Einlagerungsraum / Kellerabteil

Vorbehaltlich technischer Änderungen und  
baulicher Toleranzen. Naturmaße nehmen  
Die Ausführung erfolgt laut Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung. Die  
dargestellten Möbel, Küchen und  
Einrichtungsgegenstände sind nicht in der  
Grundausstattung enthalten.

Exklusiver Vertrieb durch:



BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2, 4050 Traun

Tel: +43 7229 66 336  
Mail: office@bossimmobilien.at

# Objektbeschreibung

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

[www.gramannpark.at](http://www.gramannpark.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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grünfläche, über 200 Obstbäumen, Sträuchern und Kräutern
- Nahversorgung, Ärzte, Apotheken, Schulen u.v.m. fußläufig direkt vor der Haustüre

- Ein Mobilitätskonzept mit E-Bike- und E-Car-Sharing sowie großzügige Fahrradabstellräume mit Fahrradwerkstatt - **ausgezeichnet mit dem VCÖ-Mobilitätspreis**
- Zentrale Paketboxen
- Viele Freizeitmöglichkeiten in nächster Umgebung, wie zum Beispiel die Traun-Auen
- 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](http://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) - <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 <1.775m

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