

Nordgold | 2 Wohneinheiten | großer Garten



01 Titelbild

Objektnummer: 1162

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Nordsaum 138 a
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	124,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	51,00 m ²
Heizwärmebedarf:	180,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	234,00 €
Infos zu Preis:	

Gasverbrauch ca. 16.400 kWh

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Reinhard Diwald

»

Nordgold *laut Straßennamen am Nordsaum*

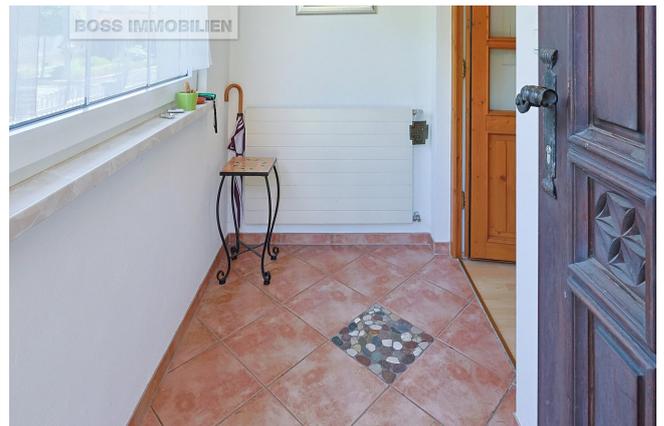
Ein Goldstück in bester Lage! Zwei separate Wohneinheiten eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

«

360° Rundgang



Immobilien-Video









BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

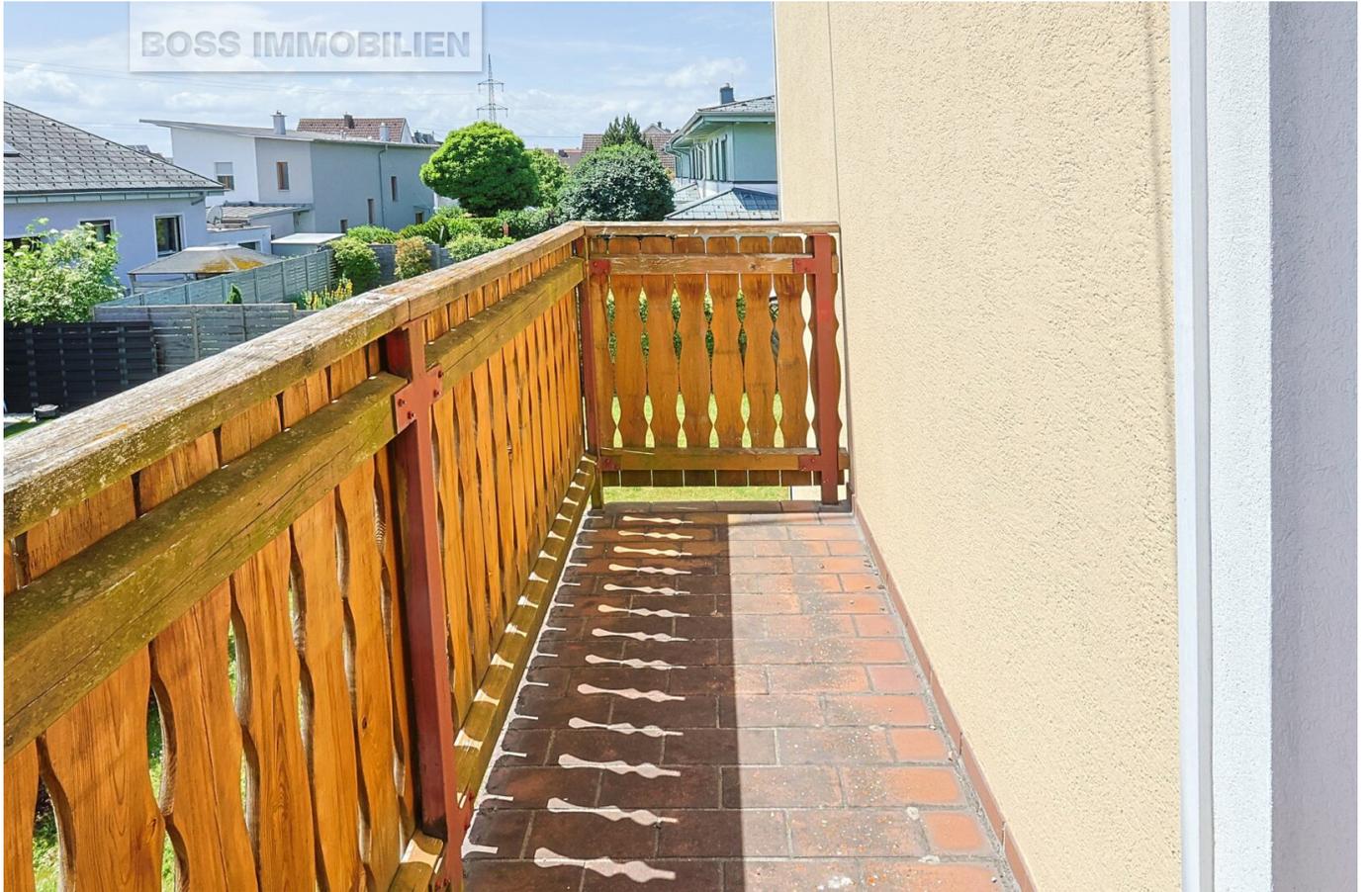
Finanzierung leicht gemacht!

Probleme bei der Finanzierung **Ihrer Traumimmobilie?**
Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher **gut beraten**. Wir finden **Ihre individuelle Lösung!**

Jetzt clever finanzieren!

A man and a woman are smiling and holding fans of Euro banknotes. A thought bubble above them shows a house with a tree and a sun.





BOSS IMMOBILIEN





BOSS IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner:
Ing. Reinhard Diwald
+43 664 111 51 47
rd@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [🌐](#) [f](#) [@](#)!



124 m ² Wohnfläche	6 Zimmer	4 m ² Balkon
----------------------------------	-------------	----------------------------

Haus
 Am Nordsaum 138 a, 4050 Traun



- OG
- EG
- KG

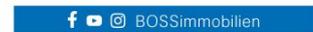
Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von 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.

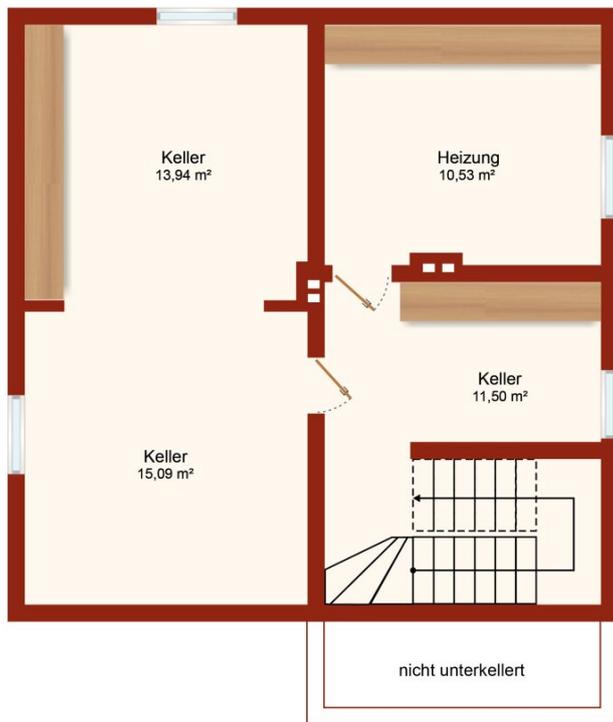


Haus
Am Nordsaum 138 a, 4050 Traun



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.





 124 m ² Wohnfläche	 6 Zimmer	 4 m ² Balkon
---	--	---

Haus

Am Nordsaum 138 a, 4050 Traun



OG
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

Objektbeschreibung

*****Besichtigen Sie das Haus hier bei einem 360 Grad Rundgang:*****

<https://www.bossimmobilien.at/rundgang/?v=3118618>

> Traun | Haus | Kaufen <

Ein Goldstück in bester Lage!

BESICHTIGUNGEN ab 5.7.2025 möglich, bitte nutzen Sie die Zeit bis dahin, um die Finanzierung zu klären.

Zwei separate Wohneinheiten eröffnen vielfältige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten.

Ob Mehrgenerationenhaus, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder Vermietung einer Einheit – hier stehen Ihnen alle Türen offen!

Dieses charmante und äußerst gepflegte Haus kann vollmöbliert übernommen werden – einziehen und wohlfühlen!

In der Garage ist ihr Auto vor Wind und Wetter geschützt und die großzügige Einfahrt bietet komfortabel Platz für zwei bis drei Fahrzeuge.

Der Garten lädt mit seinen sonnigen Plätzen und gepflegten Grünflächen zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein – ein echtes Paradies im Freien.

Das Haus wurde 1954 gebaut und 1966 aufgestockt. Die Heizanlage wurde 2005 neu errichtet.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine funktional eingerichtete Küche mit integriertem Essbereich.

Das großzügige Wohnzimmer bietet Platz für Ihre Wohnideen.

Ein weiteres Zimmer wurde bisher als Büro genutzt, lässt sich aber mit wenigen Handgriffen in ein gemütliches Schlafzimmer verwandeln.

Das Badezimmer mit Badewanne bietet nach einem langen Tag einen Ort der Entspannung.

Auf der gemütlichen Veranda genießen Sie ein spannendes Buch.

Obergeschoss

Das Obergeschoss überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre.

Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf den südöstlich ausgerichteten Balkon, wo Sie morgens bereits die ersten Sonnenstrahlen genießen können. Das Wohnzimmer schafft eine behagliche Atmosphäre.

Die Küche ist separat angelegt und kann durch eine Türe geschlossen werden.

Der angrenzende Essbereich ist großzügig gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Ausstrahlung dieses Hauses begeistern – vielleicht wird es schon bald Ihr neues Zuhause.

Lage

In unmittelbarer Umgebung finden Sie ein modernes Ärztezentrum mit angeschlossener Apotheke – ideal für eine schnelle medizinische Versorgung. Ein beliebtes italienisches Restaurant sowie ein Supermarkt sind bequem zu Fuß erreichbar und machen den Alltag angenehm unkompliziert.

Auch Sport- und Freizeitbegeisterte kommen hier voll auf ihre Kosten: Ein Tennisclub, ein Fußballverein sowie ein American-Football-Verein befinden sich direkt in der Nachbarschaft. Familien mit Kindern profitieren zudem von der Nähe zu mehreren Schulen, die in nur wenigen Minuten erreichbar sind – ein weiterer Pluspunkt dieser attraktiven Wohnlage.

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 <125m

Apotheke <1.075m

Krankenhaus <6.325m

Klinik <125m

Kinder & Schulen

Kindergarten <300m

Schule <275m

Universität <4.200m

Höhere Schule <8.375m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <900m

Einkaufszentrum <1.475m

Sonstige

Bank <1.225m

Geldautomat <1.225m

Post <1.525m

Polizei <1.600m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <1.025m

Bahnhof <975m

Autobahnanschluss <3.300m

Flughafen <4.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap