

## **Gepflegte Doppelhaushälfte mit Keller & Garage - Traun, zentrale Lage**



**Objektnummer: 7056/151**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	121,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	55,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 169,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,35
<b>Kaufpreis:</b>	338.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün**

Ingenieurbüro Grün  
Aurikelstraße 45  
4053 Ansfelden

T +43 660 25 88 158



**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

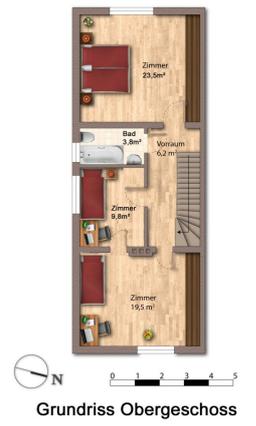
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)

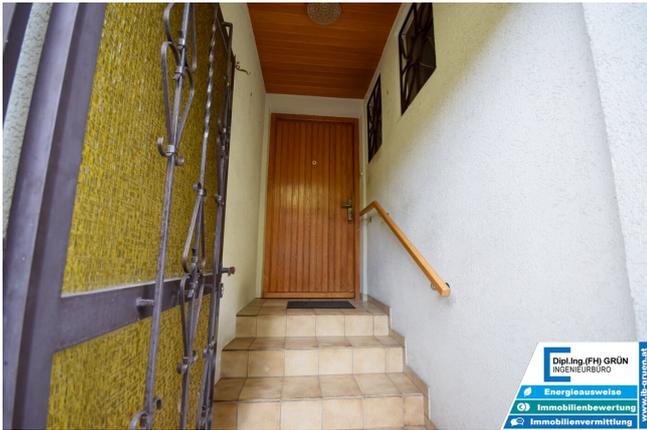
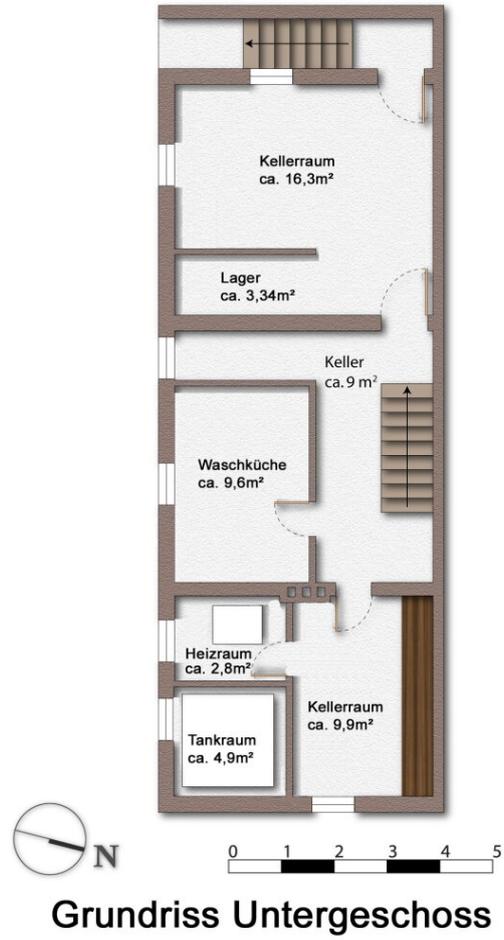


**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)











Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at





Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



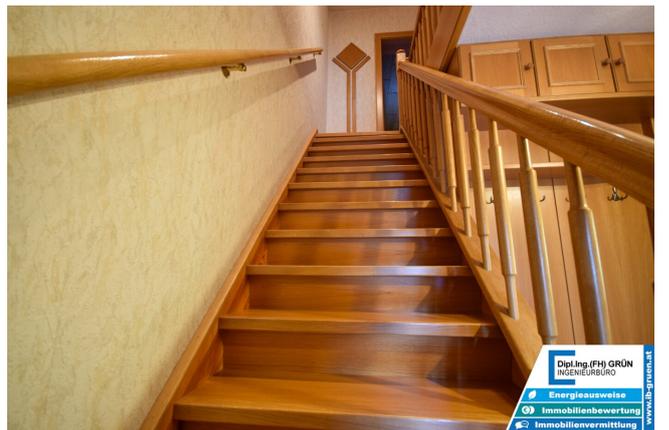
Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



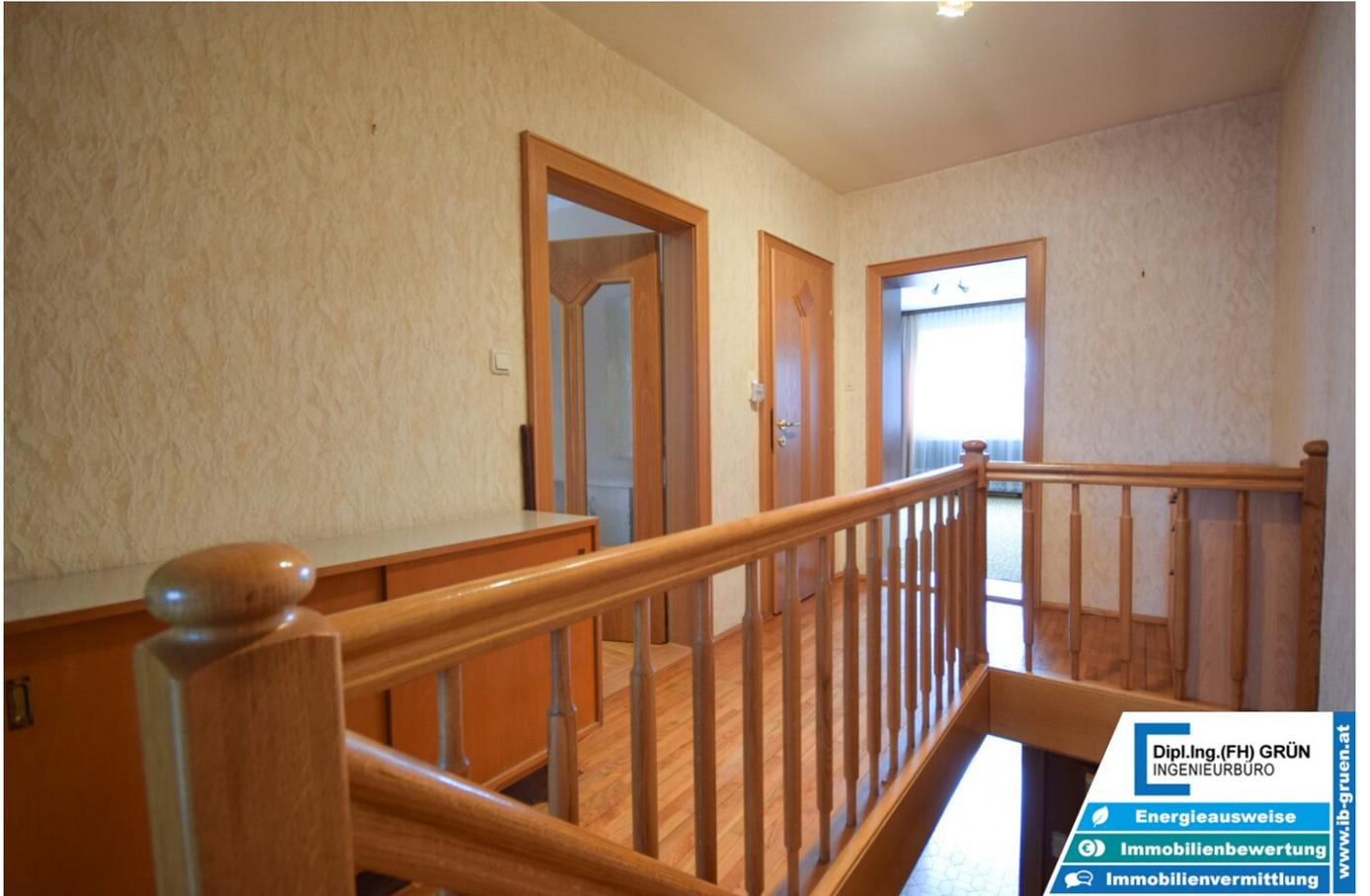
Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at







Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

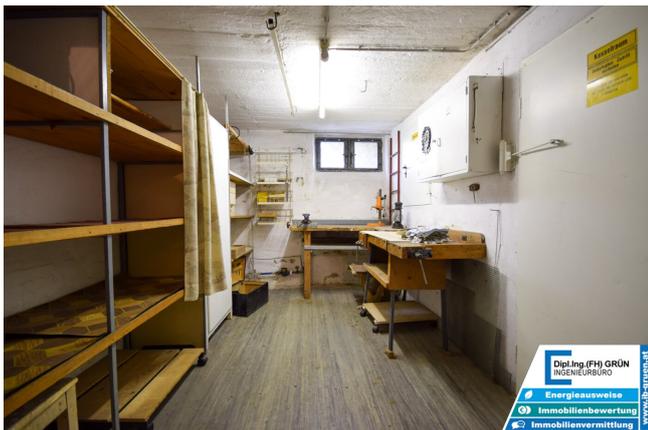
www.ib-gruen.at

















**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

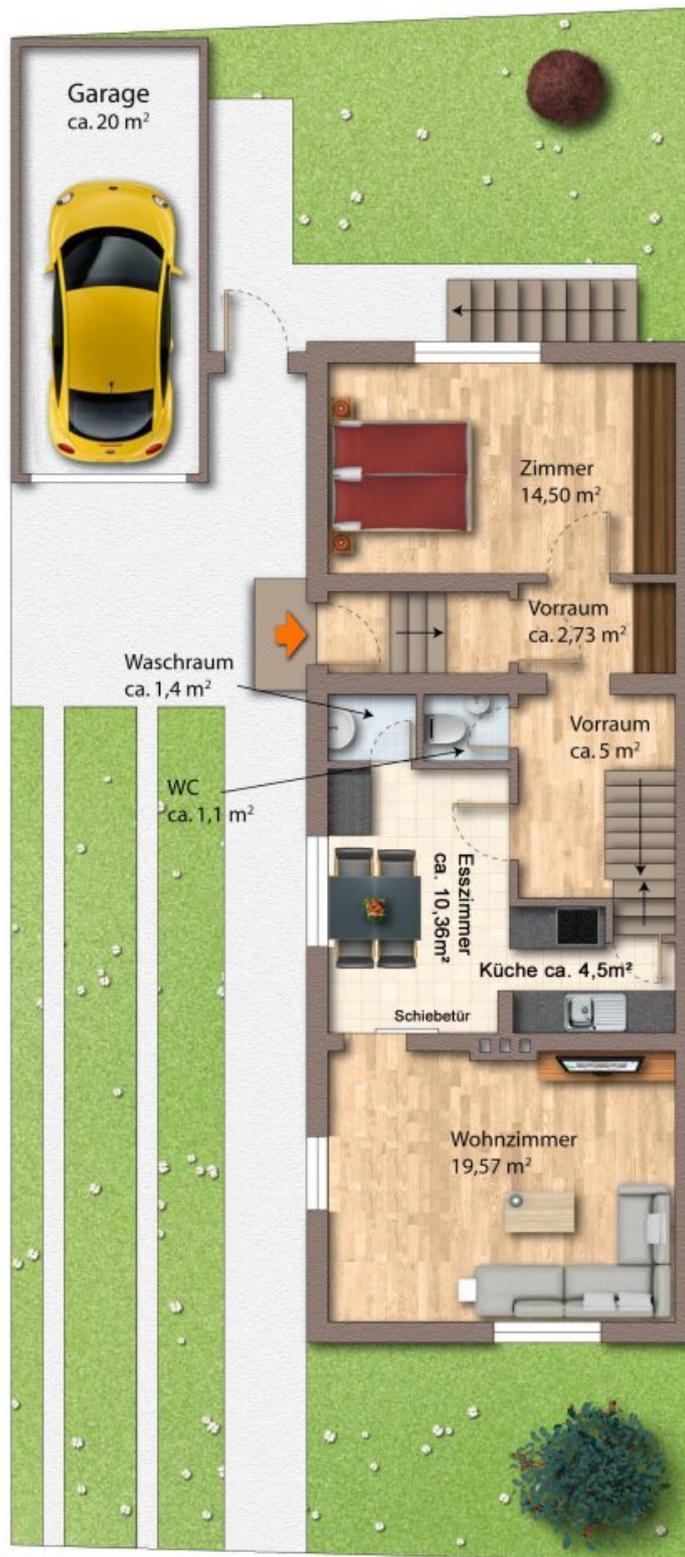
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



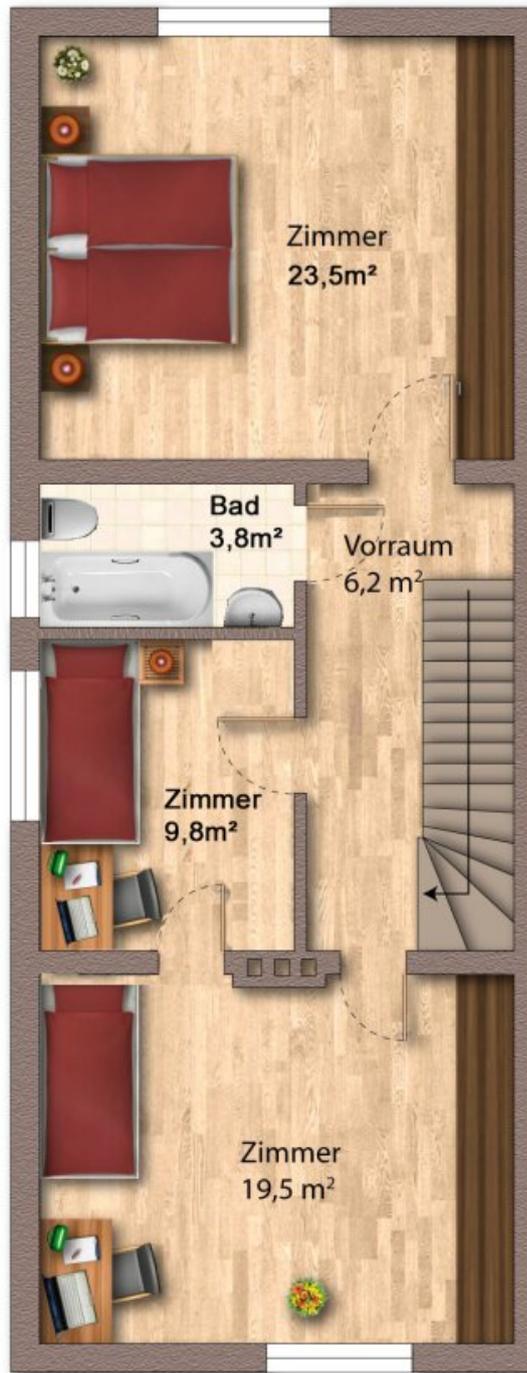
**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

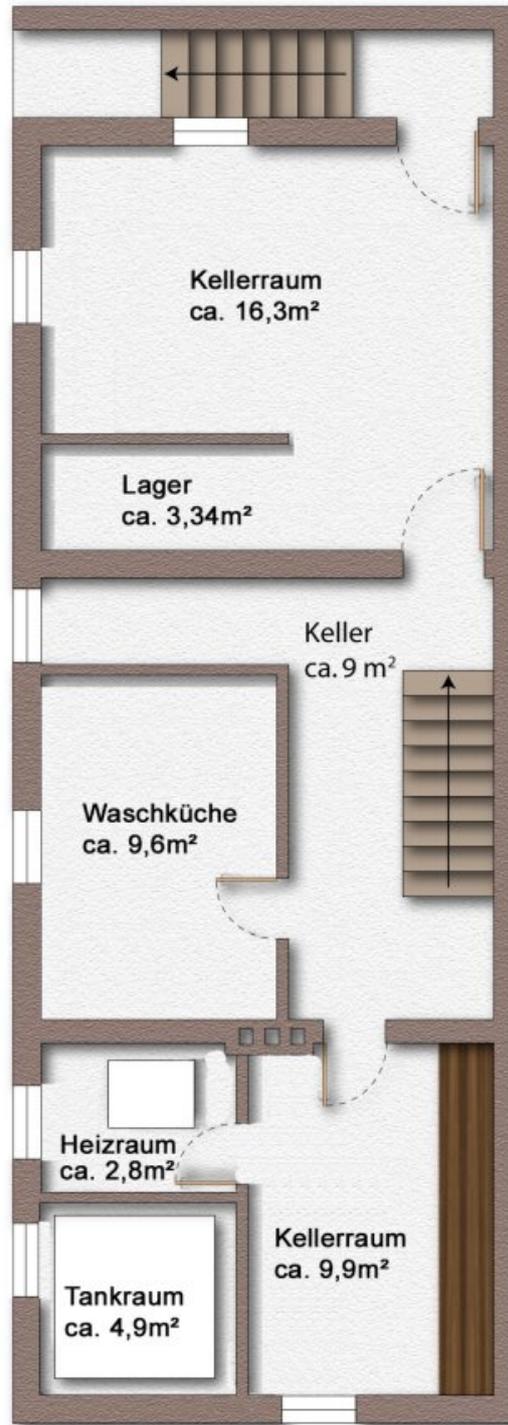
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



Grundriss Erdgeschoss



**Grundriss Obergeschoss**



**Grundriss Untergeschoss**

## Objektbeschreibung

Diese ca. **122 m<sup>2</sup> große Doppelhaushälfte** wurde in solider Massivbauweise errichtet und im Laufe der Jahre mehrfach erweitert und modernisiert.

Das Haus bietet neben einem **Vollkeller**, einem **ausbaubaren Dachboden** und einer **Garage** viel Raum für individuelles Wohnen mit Potenzial zur weiteren Aufwertung.

Die Entwicklung des Hauses gliedert sich in drei Bauetappen:

- **1954** genehmigt, **1959** erstbezogen (Urbau)
- **1964** Aufstockung des Obergeschosses
- **1973** Erweiterung über alle drei Ebenen nach hinten
- **2007** Austausch der Heizung (Ölzentralheizung mit Radiatoren)
- **2008** Neueindeckung des Dachs

### Ausstattung & Zustand

Die Immobilie befindet sich in einem **technisch sehr gepflegten Zustand**.

Die Ausstattung ist teils älter, teils erneuert – was **viel Potenzial zur einfachen Modernisierung** bietet:

- **Sanitärbereiche** und Küche in ordentlichem Zustand
- Teilweise **modernisiertes Zimmer im Untergeschoss**
- Fenster teils aus **1987, 1993** und **2011**, größtenteils mit **Rollläden**
- **Außentreppe zum Keller** vorhanden

- Diverse Bodenbeläge (Parkett, Fliesen, Laminat etc.)
- **Zentralheizung mit Öl**, in gutem Zustand

Viele Räume lassen sich mit wenig Aufwand durch neue Böden, frische Farbe und Möblierung in einen zeitgemäßen Wohnstil überführen. Besonders hervorzuheben ist die **solide technische Substanz** – ideal für alle, die ein **sofort bewohnbares Haus mit Modernisierungspotenzial** suchen.

#### **Eckdaten im Überblick:**

- **ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Voll unterkellert**
- **Dachboden ausbaubar / Lagerfläche**
- **Garage mit zusätzlichem Stauraum**
- **5 Zimmer**, flexible Nutzung möglich (z. B. Homeoffice, Gästezimmer)
- **Zentrale Lage in Traun** mit sehr guter Anbindung
- Nähe **Bahnhof, HTL, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Nahversorger**
- **Gepflegter Zustand**, laufend erhalten, viel Entwicklungsspielraum

#### **Fazit**

Ein gepflegtes, gut erhaltenes Haus mit **ehrlichem Potenzial**:

Ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder handwerklich Begabte, die den letzten optischen Feinschliff selbst gestalten möchten. Die hervorragende Lage und die solide Bausubstanz machen diese Doppelhaushälfte zu einer **interessanten Gelegenheit** für Eigennutzer oder Investoren.

**Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap