

Wohnen ² - Zwei Wohneinheiten mit vielen Möglichkeiten in Traun



Objektnummer: 5753/516647656

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mitterfeldstraße 110
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	175,80 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	79,50 m²
Heizwärmebedarf:	D 146,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	569.000,00 €
Provisionsangabe:	

20.484,00 € inkl. 20% USt.

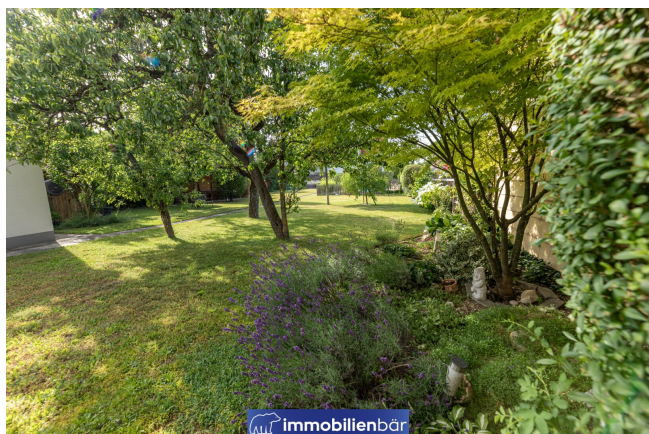
Ihr Ansprechpartner

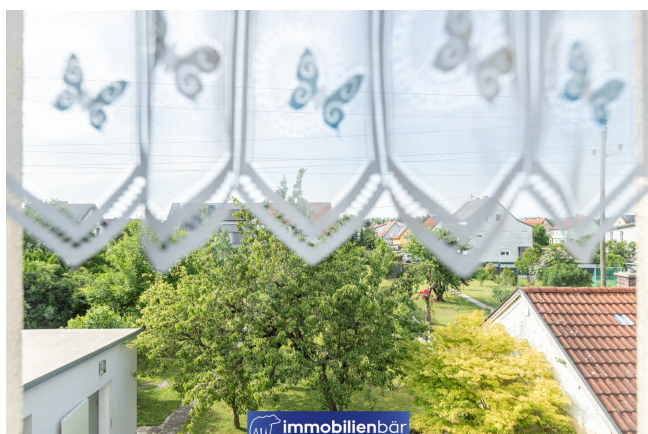


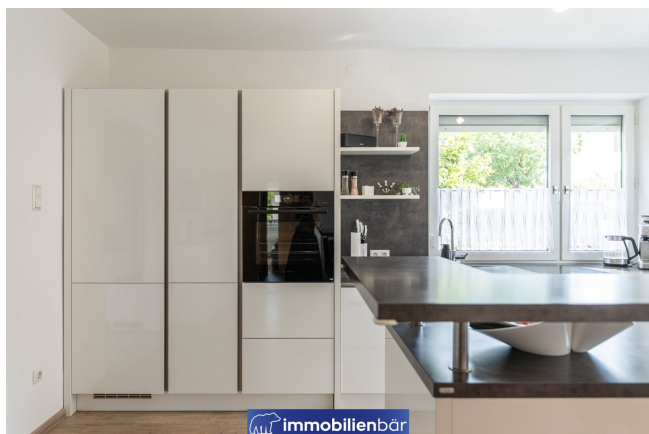
Immobilien Bär - Stefan Artmayr

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26

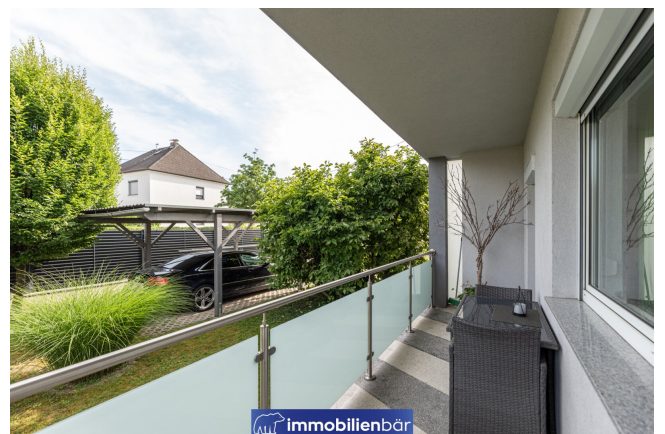






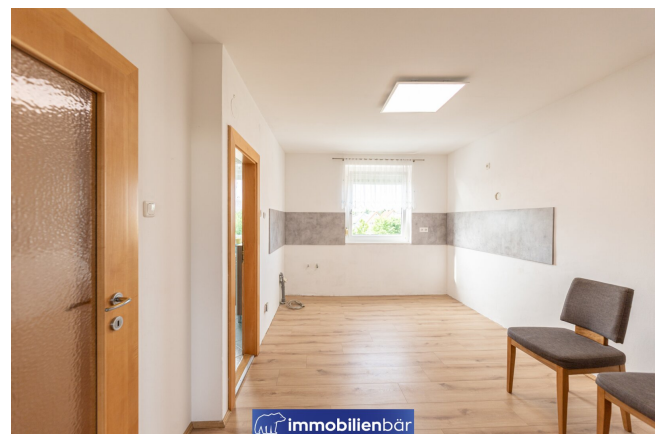
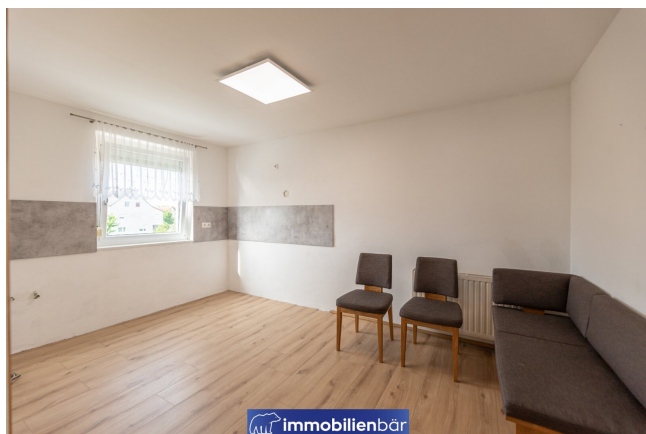




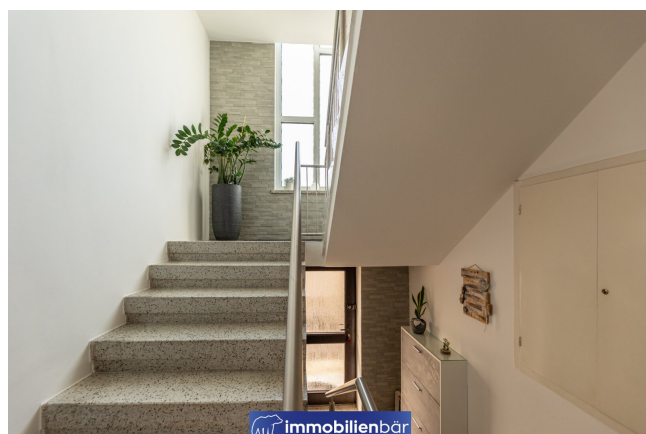
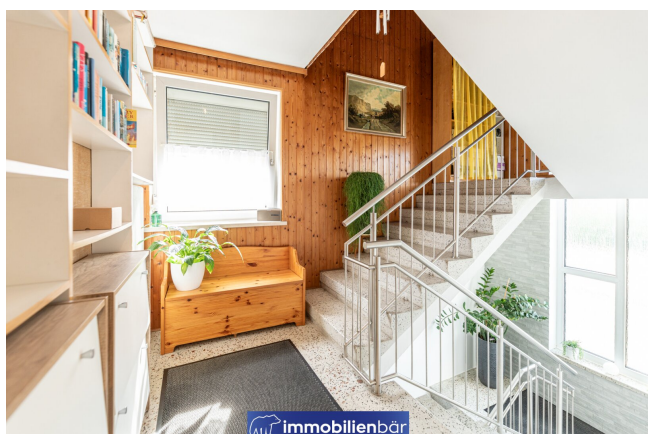






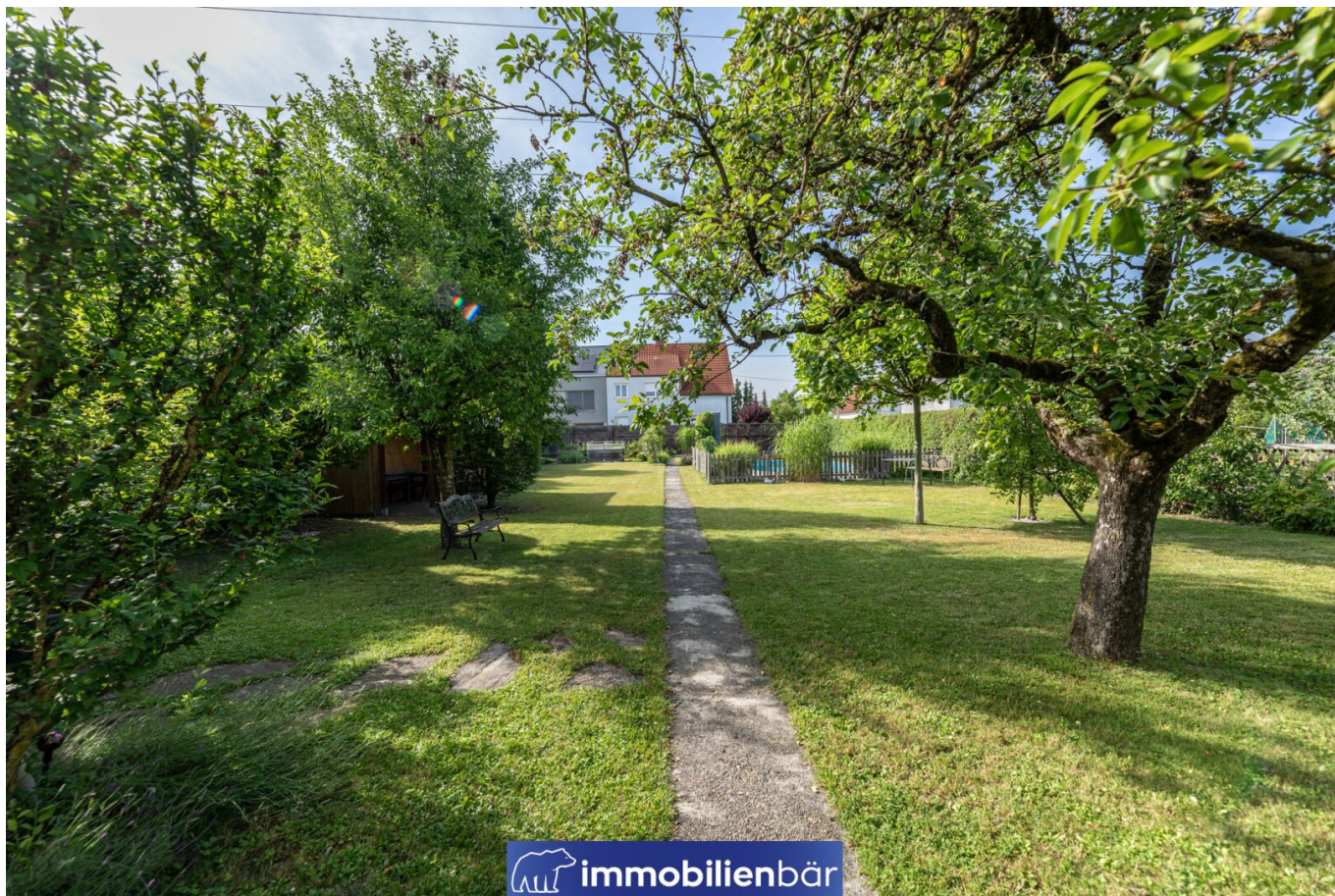








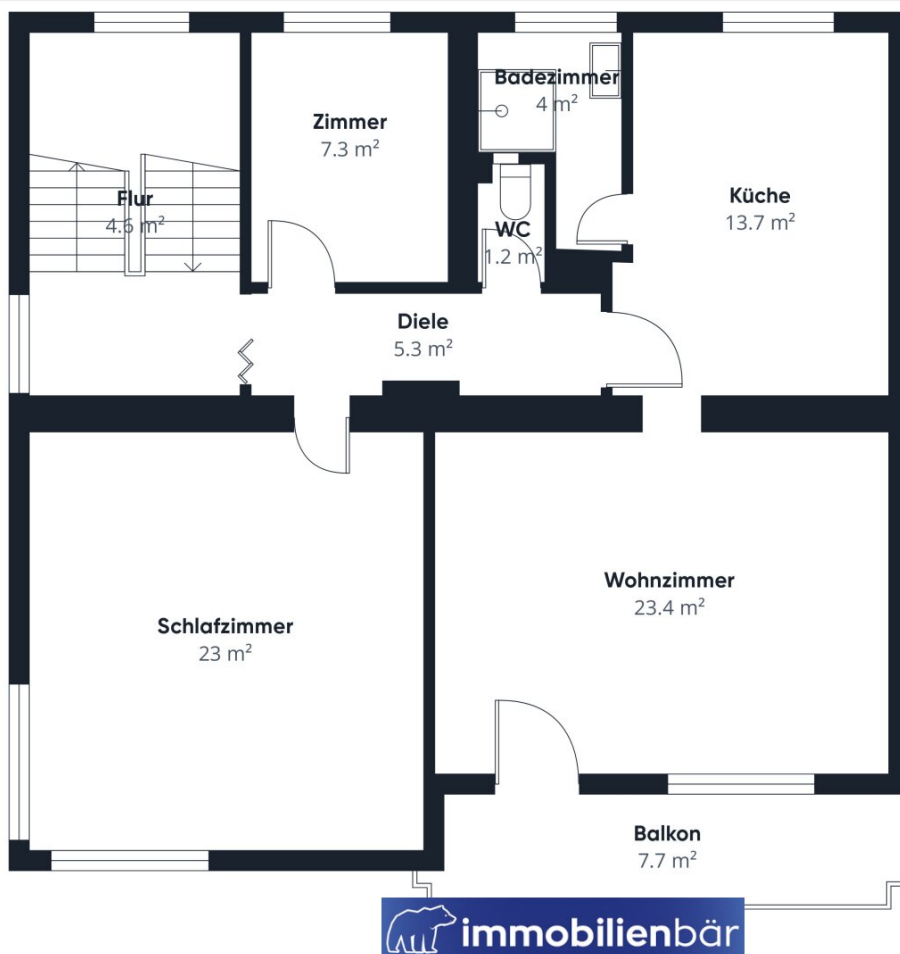












Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

82.5 m²

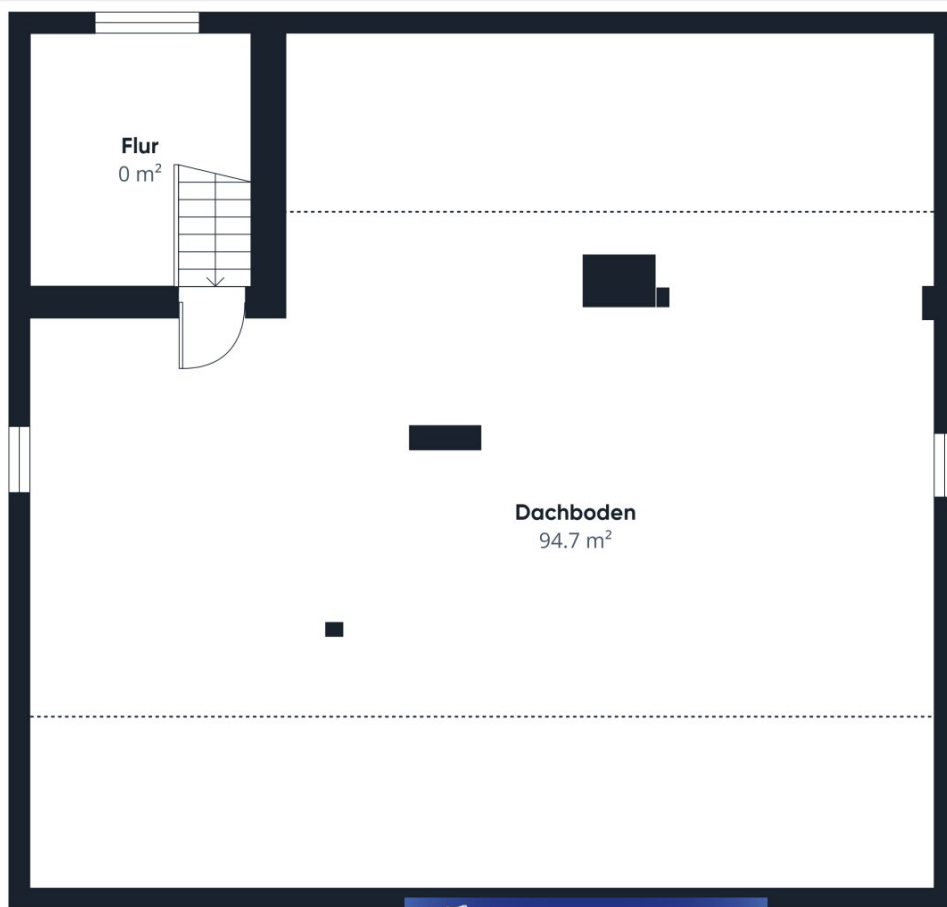
Balkone und Terrassen

7.7 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Ungefähre Gesamtfläche^m
94.7 m²

Reduzierte Kopffreiheit
36 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Ungefähre Gesamtfläche[®]
79.5 m²

Reduzierte Kopffreiheit
2.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Willkommen in der Mitterfeldstraße 110 in Traun!

Dieses Mehrparteienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit rund 1.184 m² bietet zwei getrennte Wohneinheiten – ideal für Generationenwohnen, Eigennutzung mit Vermietung oder als langfristige Investition in gefragter Lage.

Raumaufteilung & Wohnfläche

Das Haus wurde 1962 errichtet und gliedert sich in zwei separat nutzbare Einheiten:

- Erdgeschoss: ca. 88 m² – komplett saniert, mit elektrischen Rollläden, Klimaanlage, moderner Küche und erneuertem Badezimmer (2011)
- Obergeschoss: ca. 88 m² – gepflegter Zustand mit Potenzial zur individuellen Gestaltung

Beide Wohneinheiten verfügen über eigene Zugänge und je einen Balkon mit ca. 7,5 m², was den Wohnkomfort zusätzlich steigert. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht verschiedenste Nutzungskonzepte – vom Generationenwohnen bis zur Vermietung.

Grundstück, Nebengebäude & Garten

Ein echtes Highlight ist der idyllische Garten mit eigenem Pool – ein Rückzugsort mit viel Grün, Ruhe und Platz zur Entfaltung. Im Nebengebäude befinden sich:

- eine große Garage mit zwei PKW-Stellplätzen
- ein Lagerraum – ideal für Werkstatt, Gartengeräte oder Freizeitbedarf
- eine überdachte Outdoor-Küche – perfekt für gemütliche Stunden im Freien

Ein zusätzliches Carport direkt beim Wohnhaus sorgt für weitere Parkmöglichkeit. Das

Grundstück bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob Familie, Gartenliebhaber/innen oder Hobbyhandwerker/innen.

Komfort & Technik

Das Haus wird mittels Öl-Zentralheizung beheizt. Der saniert ausgebauter Erdgeschossbereich bietet:

- elektrische Rollläden
- Klimaanlage
- hochwertige Einbauküche (im Kaufpreis inkludiert)
- modernisiertes Badezimmer
- eine Infrarotkabine im Keller – für Wohlbefinden und Entspannung im eigenen Zuhause

HIGHLIGHTS

- Pool im idyllischen Garten
- Carport
- Nebengebäude mit 2 Garagen
- Lagerraum
- Outdoorküche

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.225m
Klinik <2.475m
Krankenhaus <8.525m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m
Schule <1.125m
Universität <6.150m

Nahversorgung

Supermarkt <1.150m
Bäckerei <1.175m
Einkaufszentrum <2.575m

Sonstige

Bank <1.125m
Geldautomat <1.125m
Post <1.125m
Polizei <1.200m

Verkehr

Bus <50m
Straßenbahn <1.075m
Bahnhof <2.400m
Autobahnanschluss <3.250m
Flughafen <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap