

**TRAUN | ST. DIONYSEN: Großzügiges Wohnrefugium für  
Anspruchsvolle! Beeindruckender Wohnkomfort mit vielen  
Extras!**



**Objektnummer: 4497**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	127,30 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die allgemeinen Energiekosten sind von der jeweiligen Marktsituation abhängig.

### Provisionsangabe:

10.620,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**









## Objektbeschreibung

**VKB-Immobilien GmbH „Wir haben immer das Wohl unserer Kunden im Fokus. Das macht uns erfolgreich und unsere Kunden zufrieden.“**

Diese sehr gepflegte, teilmöblierte und äußerst moderne Eigentumswohnung befindet sich in einem Mischbaugebiet, nicht unweit der Trauner Kreuzung entfernt. Die mehr als 25.000 Einwohner zählende Stadt punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur. Lebensmittelmärkte, Apotheke, Ärzte...unter anderem auch mehrere gastronomische Betriebe, Kindergärten und Krabbelstube, eine Volks- und Mittelschule stehen ihnen in dieser beliebten Wohngemeinde zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe befinden sich öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Straßenbahn, die fußläufig erreichbar sind. Den Trauner Hauptplatz erreichen sie in rund 10 Autominuten und nicht zu vergessen das Einkaufsparadies Plus-City in 3 km!

Ganz nach dem Motto "Großzügigkeit trifft auf - stilvolles Wohnen" lässt sich diese äußerst gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit toller Raumaufteilung kurz und aussagekräftig definieren. Der sehr gut durchdachte Grundriss besticht durch eine flexible Raumaufteilung und punktet mit einem äußerst geräumigen Vorzimmer, in der sich ein hochwertiger Garderobenvorzimmerschrank befindet, der zugleich auch als zentraler Ausgangspunkt zu den weiteren Räumen führt.

Der große lichtdurchflutete Koch/Essbereich, mit imposanter Einbauküche aus dem Hause DAN-Küchen und der angrenzenden Bartheke ist nur einer von vielen Höhepunkten, die diese Wohnung zur besonderen Art und Weise macht.

Derzeit wurde die Wohnung auf 3 Schlafräume ausgerichtet, könnte aber durch überschaubare Umbaumaßnahmen idealerweise auch für eine größere Familie individuell auf 4 Schlafräume adaptiert werden. Die Wohnung kann auf Wunsch vollständig möbliert übergeben werden.

Vor dem Haus befinden sich noch 2 dazugehörige KFZ Abstellplätze, die im Kaufpreis ebenso inkludiert sind. Zur weiteren Verwendung steht ihnen als Zubehör noch ein kleiner Gartenanteil, sowie ein außergewöhnlich großes Kellerabteil zur Verfügung. Nutzen Sie hierbei die einmalige Gelegenheit und tätigen Sie in eine absolute Investition für die Zukunft. Gönnen Sie sich den äußerst seltenen Wohnkomfort in einer beliebten Wohngemeinde.

**Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!**

- **"Großzügigkeit trifft auf - stilvolles Wohnen" - beeindruckender Wohnkomfort auf über 127m2!**
- Gepflegter Gebäudezustand - Dachsanierung 2020, Fenster, Heizkörper, Elektroverteiler, Fassade (ca. 2014)
- Neuwertiger Vinylboden in der Küche, Austausch der Innentüren, neue Duschwanne mit Verglasung, neue Balkonfliesen (2017)
- Hochwertige und zeitlose DAN Einbauküche mit Markengeräte AEG/Siemens (2017)
- Hauseigener Gartenanteil (Zubehör) mit geschlossener Einzäunung (2017)
- Riesiges Kellerabteil (Zubehör)
- 2 Persönliche KFZ-Abstellplätze
- Flexibles Wohnen möglich (WG-geeignet)
- **Und noch vieles mehr...**

#### **Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer **0732/7637** Durchwahl **1281** oder **1299**.

**Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten**

**(Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.**

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap