

Exklusives Wohngefühl mit Pool, Zweiteinheit & Toplage – Ihr stilvoller Rückzugsort



Ihre Ruheoase

Objektnummer: 6196/393

Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	149,00 m ²
Zimmer:	5
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	17,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	538.000,00 €
Infos zu Preis:	

Es handelt sich um eine provisionspflichtige Immobilie.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Office CE Immo Group

CE Immo Group GmbH







Objektbeschreibung

Exklusives Wohngefühl mit Pool, Zweiteinheit & Toplage – Ihr stilvoller Rückzugsort

Willkommen in einem Zuhause, das mehr bietet als vier Wände:

Diese architektonisch und technisch hochwertig modernisierte Immobilie vereint den **Charme einer alteingesessenen, ruhigen Siedlungslage** mit dem **Komfort eines modernen Zuhauses** – für ein Wohnerlebnis, das inspiriert und Geborgenheit schafft.

Ein wesentliches Highlight: **Teile des Hauses wurden in den Jahren 2020 und 2021 vollständig neu errichtet**, darunter auch der stilvoll integrierte **Außenpool**, der zum ganzjährigen Entspannen einlädt. Der **bestehende Altbestand** wurde umfassend und mit Blick fürs Detail modernisiert – inklusive **hochwertiger Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss**, stilvoller Oberflächen und einem eindrucksvollen **Badezimmer mit ca. 14,45 m²**, ausgestattet mit Dusche und Badewanne.

Ein echtes Plus: Das **ehemalige Nebengebäude** wurde zu einer eigenständigen **Wohneinheit mit Küche und Badezimmer** umgebaut. Perfekt für Gäste, Homeoffice, Freizeit oder als private Rückzugsoase. Niemand muss ins Haupthaus – **alle wichtigen Funktionen sind in der Zweiteinheit vorhanden**.

Diese Einheit eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- **Ganzjährige Nutzung des Außenbereichs**
- Gäste- oder Familienunterbringung mit Privatsphäre
- Ideal auch als Büro, Atelier oder Fitnessbereich

Sie wünschen sich ein Zuhause mit Charakter, Komfort, Platz und Flexibilität – in einer Lage, die langfristig überzeugt? Dann sind Sie hier richtig.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot persönlich begeistern.

? **Stilvoll modernisiertes Einfamilienhaus**

? **5 Zimmer auf ca. 148 m² Wohnnutzfläche**

? **Exklusives Poolhaus mit Küche, Bad und WC**

? **Gepflegter Garten, großzügige Terrasse inkl. Pool**

? **Top Infrastruktur – alles in Gegendnähe**

? **teilunterkellert**

Besichtigungstermine sind kurzfristig möglich – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zeigen zu dürfen.

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die **gesetzliche bzw. angeführte Provision** zur Zahlung fällig.

Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap