

Lebenswert inmitten der Stadt: Familienwohnung mit Terrasse im Graumann-Park



Objektnummer: 3505

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graumannpark 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,60 m ²
Zimmer:	4
Keller:	2,15 m ²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	476.300,00 €
Infos zu Preis:	

TG-Stellplatz: 24.000 € TG-Stellplatz (barrierefrei): 33.600 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2









Ihr Ansprechpartner:
Ing. Thomas Zitta, BA
 +43 664 85 85 218
 tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf



Ihr Ansprechpartner:
Tibor Hostnik
 +43 650 810 80 88
 th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf



GRAUMANN-PARK

www.graumannpark.at



PLANSTAND - Juni 2024
HWB_{PK} 33 f_{GEZ} 0,71



HAUS 4	TOP 2.2
EBENE	2.OG
VR	5,63 m ²
WOHNKÜ.	30,24 m ²
ZIMMER 1	10,21 m ²
ZIMMER 2	13,72 m ²
ZIMMER 2	10,10 m ²
GANG	4,65 m ²
BAD	5,46 m ²
WC	1,59 m ²
WOHNFLÄCHE	81,60 m²
BALKON	7,31 m ²
ER 2.2	2,15 m ²

ER=Einlagerungsraum / Kellerabteil

Vorbehaltlich technischer Änderungen und bauüblicher Toleranzen, Naturmaße nehmen! Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die hier dargestellten Möbel, Küchen und Einrichtungsgegenstände sind nicht in der Grundausstattung enthalten.

Exklusiver Vertrieb durch:



BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2, 4050 Traun

Tel.: +43 7229 66 336
Mail: office@bossimmobilien.at

Objektbeschreibung

GRAUMANN-VIERTEL - DAS BESTE VON STADT UND LAND

www.graumannpark.at

Das Graumann-Viertel wächst: 78 neue Wohnungen im Graumann-Park

Mit den neuen Eigentumswohnungen wird das Graumann-Viertel komplett.

Direkt im autofreien Park des Viertels und im Zentrum der Stadt Traun gelegen bieten die Wohnungen:

- 35 – 134 m² Wohnfläche (2-, 3- und 4-Raumwohnungen und exklusive Penthouses)
- Bis zu 2,80 Meter Raumhöhe
- Balkone und Terrassen
- Kostengünstige Grundwasser-Kühlung (Free-Cooling)
- Eine nachhaltige PV-Anlage
- Tiefgaragenplätze

Die Grünruhelage im Herzen von Traun bietet Ihnen viele Möglichkeiten:

- Entspannung in der Parkanlage des Graumann-Viertels mit rund 4.000 m² Grünfläche, über 200 Obstbäumen, Sträuchern und Kräutern
- Nahversorgung, Ärzte, Apotheken, Schulen u.v.m. fußläufig direkt vor der Haustüre

- Ein Mobilitätskonzept mit E-Bike- und E-Car-Sharing sowie großzügige Fahrradabstellräume mit Fahrradwerkstatt - **ausgezeichnet mit dem VCÖ-Mobilitätspreis**
- Zentrale Paketboxen
- Viele Freizeitmöglichkeiten in nächster Umgebung, wie zum Beispiel die Traun-Auen
- Optimale Verkehrsanbindungen, z.B. die direkte Straßenbahnverbindung nach Linz

Profitieren Sie außerdem von den Sicherheiten, die Ihnen eine Neubauwohnung im Graumann-Viertel bietet:

- Reduzierte Betriebskosten durch umweltfreundliche Energieversorgung
- Kaum Instandhaltungs- und Sanierungskosten
- Barrierefreiheit
- Modernste Sicherheitsstandards
- Für Anleger: Vorsteuerabzug und langfristige Wertsteigerung

Entdecken Sie Detailinformationen zu den neuen Eigentumswohnungen im Graumann-Viertel unter www.graumannpark.at.

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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <200m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <7.975m

Kinder & Schulen

Kindergarten <450m

Schule <175m

Universität <5.875m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <2.700m

Sonstige

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <450m

Polizei <225m

Verkehr

Bus <150m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <1.175m

Autobahnanschluss <2.300m

Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap