# Wohnen im Park: Neue 3-Raum Eigentumswohnung mit Kühlung direkt im Stadtzentrum



**Objektnummer: 3532** 

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Graumannpark 5

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 4050 Traun

Baujahr: 2026

Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau
Wohnfläche: 66,83 m²

Zimmer: 3 Bäder: 4

**Keller:** 2,82 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 29,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 0,69

**Kaufpreis:** 388.600,00 €

Infos zu Preis:

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

#### Provisionsangabe:

provisionsfrei

## **Ihr Ansprechpartner**



Ing. Thomas Zitta

**BOSS Immobilien GmbH** 

























# **GRAUMANN-PARK**

www.graumannpark.at





HAUS 5	<b>TOP 2.2</b>
EBENE	2.OG
VR	4,87 m²
GANG	6,46 m²
wc	1,52 m²
BAD	4,01 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	27,74 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	9,85 m²
ZIMMER 2	12,38 m²
WOHNFLÄCHE	66,83 m²
BALKON	7,31 m²
ER 2.2	2,82 m²

#### ER=Einlagerungsraum / Kellerabteil

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



### **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

<ul> <li>Ein Mobilitätskonzept mit E-Bike- und E-Car-Sharing sowie großzügige Fahrradabstellräume mit Fahrradwerkstatt - ausgezeichnet mit dem VCÖ-Mobilitätspreis</li> </ul>
Zentrale Paketboxen
<ul> <li>Viele Freizeitmöglichkeiten in nächster Umgebung, wie zum Beispiel die Traun-Auen</li> </ul>
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

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 <1.775m 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