

## **Grün Wohnen am Puls der Stadt: Sonnige Eigentumswohnung im neuen Graumann-Park**



**Objektnummer: 3542**

**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:	46,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Keller:	2,49 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	282.800,00 €
Infos zu Preis:	

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

### Provisionsangabe:

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2

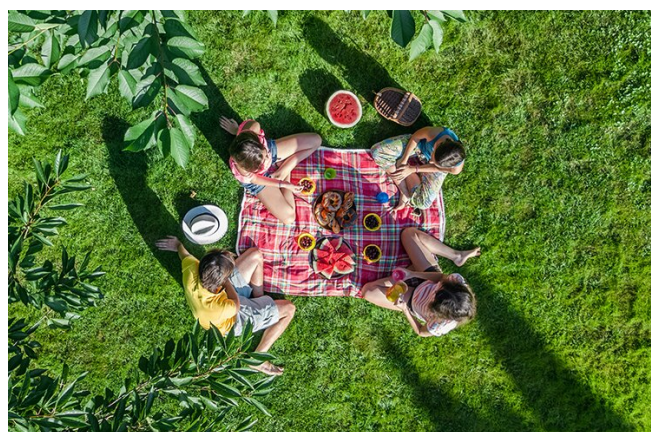




















Beratung • Organisation • Service • Sicherheit



Ihr Ansprechpartner:

**Ing. Thomas Zitta, BA**

+43 664 85 85 218

[tz@bossimmobilien.at](mailto:tz@bossimmobilien.at)

Weitere Immobilien-Angebot auf [📱](#) [f](#) [@](#)!





Beratung • Organisation • Service • Sicherheit



Ihr Ansprechpartner:

**Tibor Hostnik**

+43 650 810 80 88

[th@bossimmobilien.at](mailto:th@bossimmobilien.at)

Weitere Immobilien-Angebot auf [📱](#) [f](#) [@](#)!



**öGVS** | Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH



GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem  
Engagement, Test 07/2025, [ögvs.at/6488](https://www.oegvs.at/6488)



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

# GRAUMANN-PARK

www.graumannpark.at



PLANSTAND - Juni 2024  
HWB<sub>BK</sub> 29 f<sub>GEE</sub> 0.69



HAUS 5	TOP 3.4
EBENE	3.OG
VR	3,50 m²
KÜCHE	4,71 m²
WOHNEN	20,62 m²
ZIMMER	11,09 m²
BAD	4,29 m²
WC	2,09 m²
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>46,30 m²</b>
BALKON	5,36 m²
ER 3.4	2,49 m²

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](http://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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://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 <1.775m

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