

## **Einziehen & Wohlfühlen – Moderne Gartenwohnung in ruhiger Lage mit hochwertiger Ausstattung und Tiefgarage**



**Objektnummer: 6196/396**

**Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2007
Wohnfläche:	80,26 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	88,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	34,67 m <sup>2</sup>
Keller:	5,49 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	348.000,00 €
Betriebskosten:	170,83 €
USt.:	22,38 €
Infos zu Preis:	

TG Platz-Kosten von monatlich € 38,59 kommen zur monatlichen Vorschreibung hinzu.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

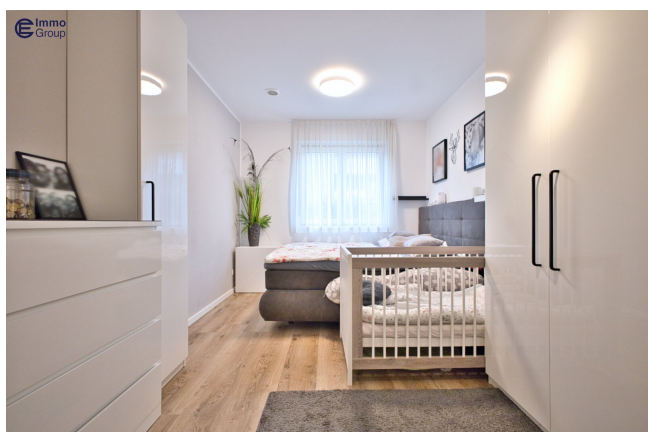
## Ihr Ansprechpartner



Office CE Immo Group









## Objektbeschreibung

Diese stilvoll ausgestattete **3-Zimmer-Gartenwohnung** vereint modernes Design mit höchstem Wohnkomfort – in einer ruhigen und zugleich zentral gelegenen Wohngegend mit perfekter Infrastruktur.

### Besondere Merkmale im Überblick:

- **Optimal geschnittener Grundriss** mit offenem Wohn-/Essbereich und separatem Schlafzimmer sowie Kinder-/Arbeitszimmer, Wohnnutzfläche inkl. Loggia rund 88,56 m<sup>2</sup>
- **Garten mit ca. 34 m<sup>2</sup>**, in den ruhigen Innenhof ausgerichtet – inkl. Hochbeet, Wasseranschluss und Markise
- **Neuwertige Bodenbeläge** in sämtlichen Wohnräumen
- **Terrasse mit hochwertigem Feinsteinzeug 60x60**
- **Fußbodenheizung in allen Räumen**
- **Kaminanschluss** im Wohnzimmer für zusätzliche Wohnqualität
- **Elektrische Raffstores/Jalousien im Wohnzimmer** – steuerbar per Fernbedienung,
- **Rollläden** im Kinder- sowie Schlafzimmer
- **Solaranlage und zentrale Entkalkungsanlage im Gebäude**
- **Eigener Tiefgaragenstellplatz**, Kellerabteil, Fahrrad- und Trockenraum sowie Besucherparkplätze vorhanden

### Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer **verkehrsberuhigten 30er-Zone** – eine der beliebtesten Wohngegenden in Traun. Gleichzeitig profitieren Sie von einer **ausgezeichneten Anbindung** an den öffentlichen Verkehr: Straßenbahn, Bus und Bahnhof sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Nahversorger, Apotheken, Kindergarten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

### Ihr Vorteil:

- **Eigener Garten**
- Perfekt für **Singles, Paare, kleine Familien**
- Energieeffizientes Wohnhaus
- Sehr angenehme, ruhige Hausgemeinschaft

**Diese Wohnung überzeugt durch Stil, Substanz und Lage. Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Einfache Finanzierung durch Übernahme des im Kaufpreis inbegriffenen Landesdarlehen! Fragen Sie nach mehr Details.**

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 <7.500m

Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap