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 m²
Nutzfläche:	88,56 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	34,67 m²
Keller:	5,49 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * 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

Immo
Group
good vibes

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 m2
- **Garten mit ca. 34 m²**, 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