

## Casa Fiore



**Objektnummer: 3639**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Blumenweg 5                      |
| Art:                          | Haus                             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4050 Traun                       |
| Baujahr:                      | 1952                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Wohnfläche:                   | 93,33 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Garten:                       | 252,00 m <sup>2</sup>            |
| Keller:                       | 57,40 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,75                             |
| Kaufpreis:                    | 370.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 79,33 €                          |
| Heizkosten:                   | 145,80 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**

BOSS Immobilien GmbH

”

## Casa Fiora

Das solide Haus mit seinem schönen Garten strahlt Ruhe und Lebensfreude aus.

“



Rundgang



Immobilien-Video











**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

**Finanzierung leicht gemacht!**

Probleme bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie?  
Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher **gut beraten**. Wir finden Ihre individuelle Lösung!

**Jetzt clever finanzieren!**













BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



**BOSS**  
IMMOBILIEN  
Verkauf · Vermietung · Service · Finanzierung

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

Weitere Immobilien-Angebote auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)!





**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

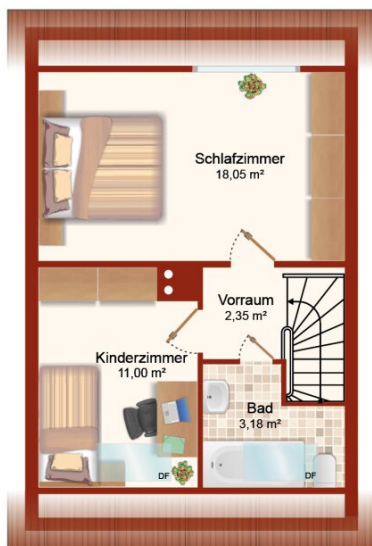


|                                     |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| <br>93 m <sup>2</sup><br>Wohnfläche | <br>4<br>Zimmer                  |
| <br>5 m <sup>2</sup><br>Terrasse    | <br>252 m <sup>2</sup><br>Garten |

## Haus Blumenweg 5, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

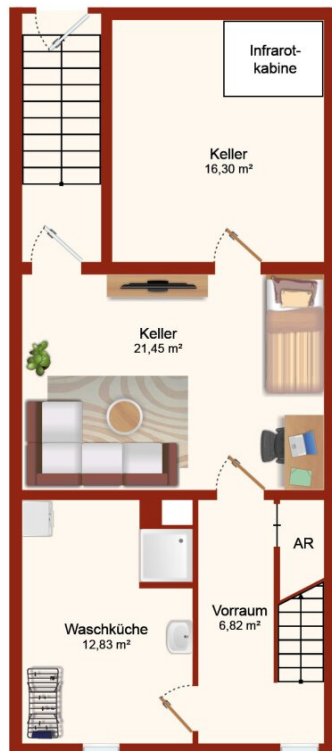




|                                        |                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------|
| <p>93 m<sup>2</sup><br/>Wohnfläche</p> | <p>4<br/>Zimmer</p>                 |
| <p>5 m<sup>2</sup><br/>Terrasse</p>    | <p>252 m<sup>2</sup><br/>Garten</p> |

## Haus Blumenweg 5, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



|                                                                                                                        |                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>93 m <sup>2</sup><br>Wohnfläche | <br>4<br>Zimmer                  |
| <br>5 m <sup>2</sup><br>Terrasse    | <br>252 m <sup>2</sup><br>Garten |

## Haus Blumenweg 5, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



## Objektbeschreibung

### > Traun | Haus | Kaufen <

In einer ruhigen und gepflegten Siedlung von Traun/St. Dionysen erwartet Sie dieses solide Mittel-Reihenhaus – vielleicht schon bald Ihr neues Refugium zum Ankommen und Wohlfühlen.

Das Haus wurde in den 1950er-Jahren errichtet, über die Jahre liebevoll gepflegt und präsentiert sich heute in einem ordentlichen Zustand.

Mit einer Wohnfläche von rund 93 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen, sowie einem voll ausgebauten Keller bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnträume.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger, offener Wohnbereich mit Essplatz und moderner Küche. Hier macht Kochen Spaß: Die hochwertige Küche ist mit einem **Bora-Dunstabzug**, **Induktionskochfeld** und einer **Dampfgarer-Kombination** ausgestattet – perfekt, um kulinarische Highlights für Familie und Freunde zu zaubern. Der angrenzende Essplatz lädt zu gemütlichen Stunden und geselligen Abenden ein.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie in den **beheizten Wintergarten**, der auch in der kühleren Jahreszeit ein herrlicher Ort zum Entspannen oder Arbeiten ist. Ob als sonniger Rückzugsort, Atelier oder zusätzlicher Wohnraum – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Im Obergeschoss erwartet Sie der private Ruhebereich mit zwei Zimmern, ideal als Schlaf- und Kinderzimmer. Ein helles Badezimmer mit Badewanne und Fenster rundet diese Etage harmonisch ab.

Der Keller bietet viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Neben einer praktischen Waschküche mit Dusche stehen zwei ausgebaute Räume zur Verfügung – ideal als Jugend- oder Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum. Für Ihre Entspannung sorgt eine **Infrarotkabine**, die wohltuende Wärme nach einem langen Tag verspricht.

Der Garten ist ein wahres Paradies für Hobbygärtner und Familien. Gestalten Sie hier Ihren eigenen Kräuter- und Gemüsegarten oder schaffen Sie Platz für Spielgeräte und Freizeitgestaltung. Ihre Ideen sind gefragt.

Hier befindet sich zudem eine gemütliche Laube, die sich ideal für gesellige Grillabende mit Familie und Freunden eignet. Geschützt vor Regen genießen Sie hier entspannte Stunden im Freien – bei jeder Witterung.

Am Ende des Grundstücks befindet sich eine große Garage, in der problemlos **zwei bis drei Autos** Platz finden. Besonders praktisch: Die integrierte **Montagegrube** – ein Traum für

Hobbymechaniker und Bastler.

Beheizt wird das Haus durch eine Gas-Zentralheizung. Für besonders gemütliche Stunden sorgt der **Kachelofen**, der nicht nur das Wohnzimmer, sondern auch die Schlafräume im Obergeschoss mit wohliger Wärme versorgt.

## Lage

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus entspannter Wohnatmosphäre und hervorragender Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie Sportplätze, Supermärkte sowie das neue Stadtteilzentrum Weidfeld mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlicher Gastronomie und einem modernen Ärztezentrum – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Eine **Bushaltestelle** befindet sich nur wenige Schritte entfernt und bringt Sie in kürzester Zeit direkt ins Trauner Stadtzentrum.

Auch der Trauner **Hauptbahnhof** ist bequem zu Fuß erreichbar – von hier aus gelangen Sie mit dem Zug rasch nach Linz, wo ein vielfältiges Angebot an Shoppingmöglichkeiten, Cafés und Restaurants auf Sie wartet.

Für Kulturinteressierte liegen das historische Schloss Traun und die beliebte „Spinnerei“ mit ihrem abwechslungsreichen Veranstaltungsprogramm nur rund 6 Minuten entfernt.

Auch Freizeit und Natur kommen nicht zu kurz: Spazier- und Radwege führen durch die umliegenden Felder und entlang der Traunauen. Sportbegeisterte finden in der Nähe Tennisplätze, Fußballfelder und Fitnessmöglichkeiten.

**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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen



**Gesundheit**

Arzt <625m

Apotheke <1.250m

Krankenhaus <6.300m

Klinik <625m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <550m

Universität <4.375m

Höhere Schule <8.475m

**Nahversorgung**

Supermarkt <550m

Bäckerei <900m

Einkaufszentrum <2.125m

**Sonstige**

Bank <900m

Geldautomat <900m

Post <1.800m

Polizei <1.775m

**Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <1.675m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <2.650m

Flughafen <4.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap