

Ruhiges Zweifamilienhaus in Top-Lage von Traun – attraktiver Preis & großes Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 7056/162

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Art: | Haus - Zweifamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4050 Traun |
| Baujahr: | 1965 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 166,00 m² |
| Nutzfläche: | 295,00 m² |
| Zimmer: | 6 |
| Bäder: | 3 |
| WC: | 3 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 80,10 m² |
| Heizwärmebedarf: | F 246,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,93 |
| Kaufpreis: | 458.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

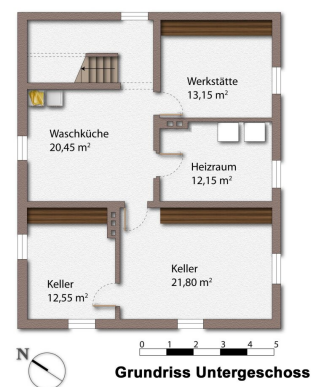
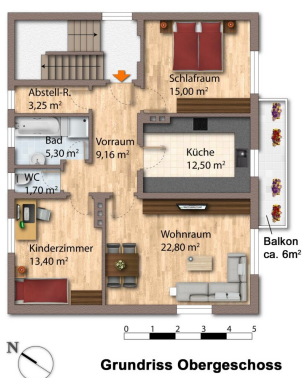
Ihr Ansprechpartner

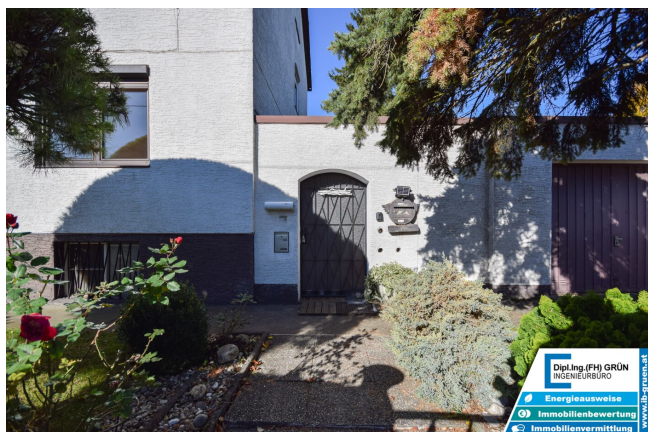


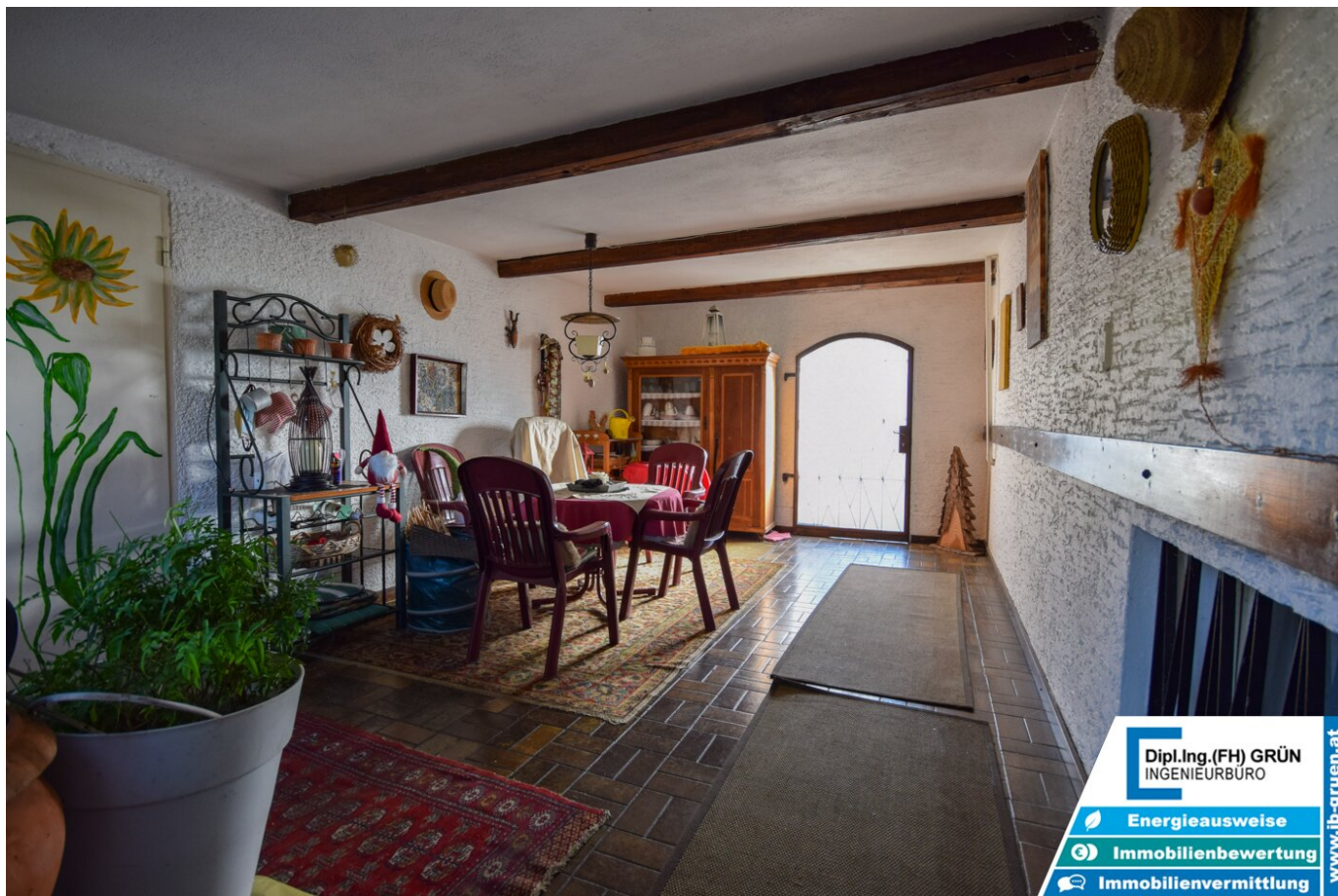
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

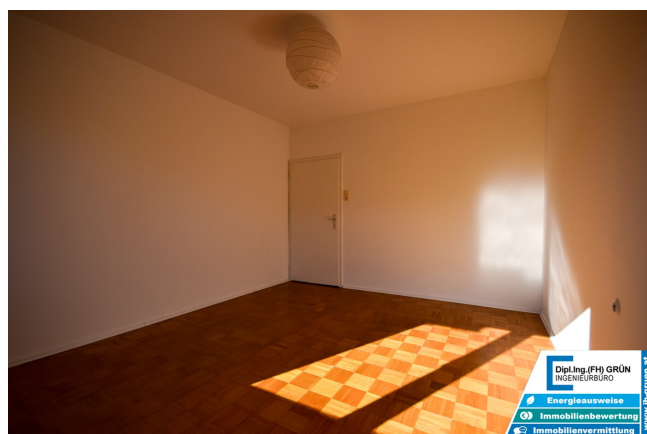
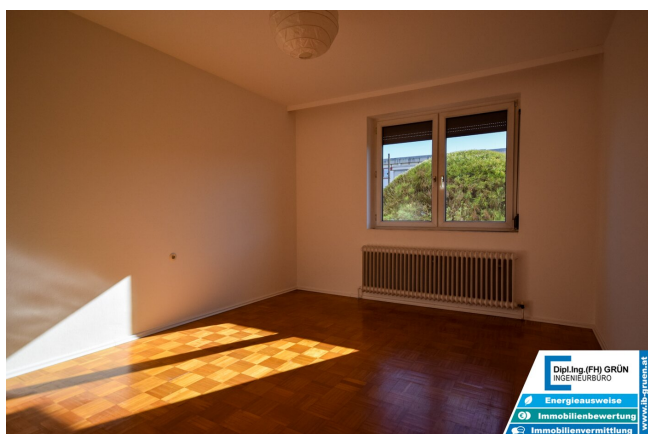
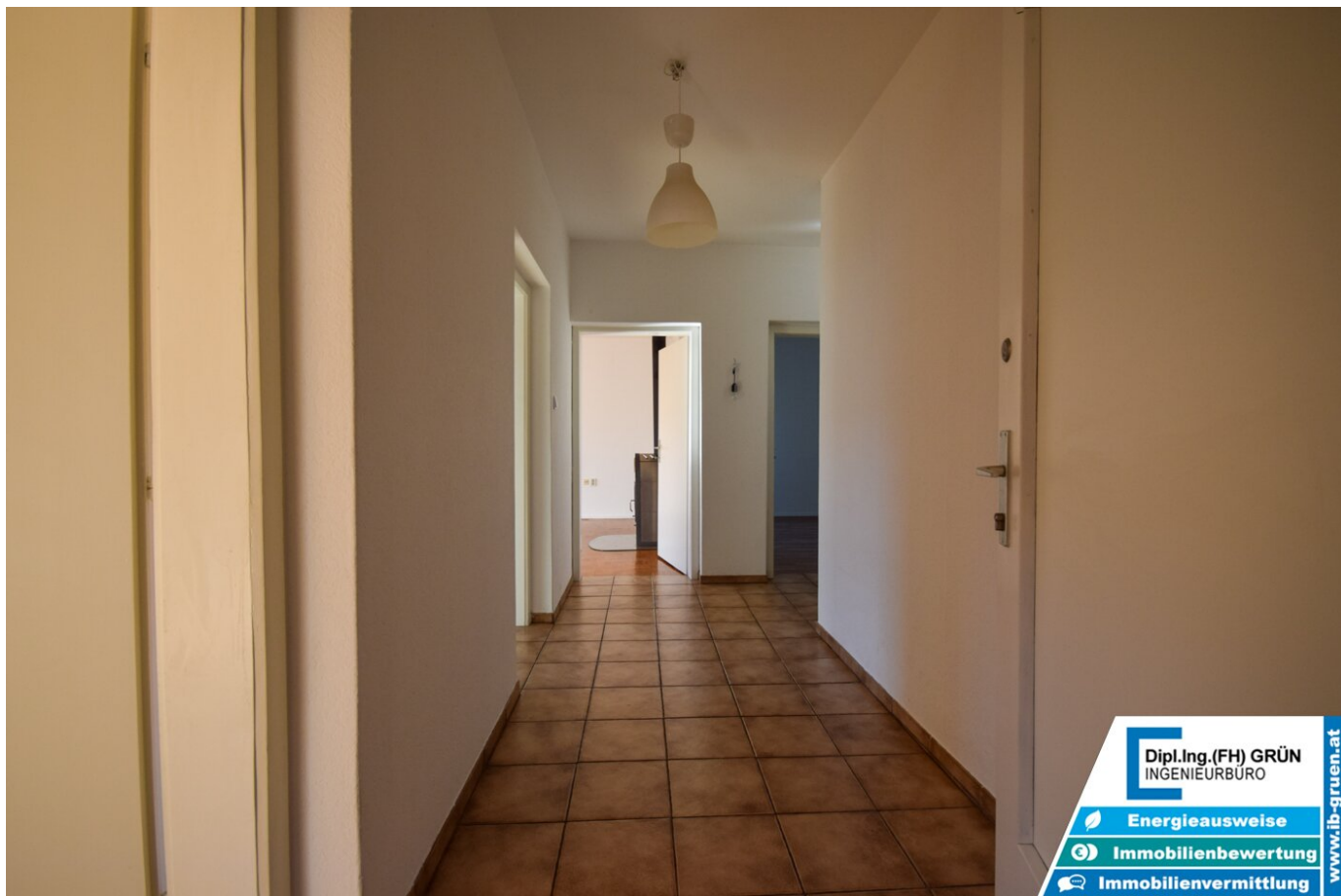
Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden





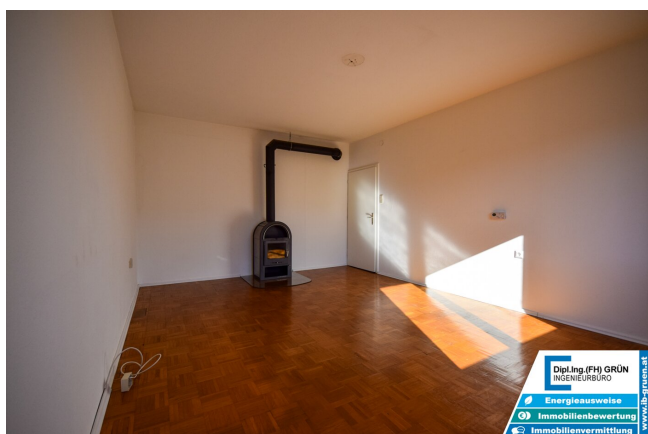
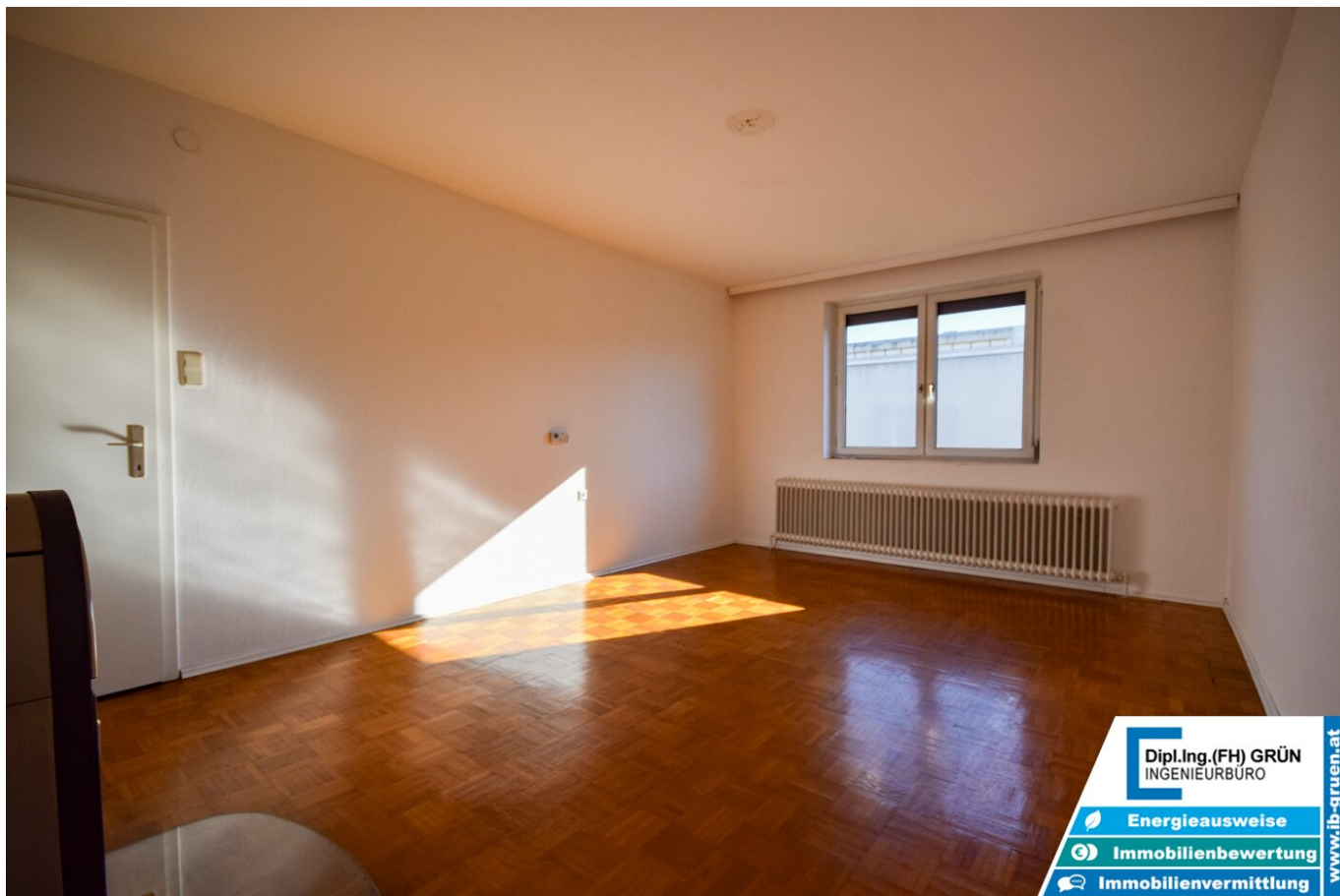


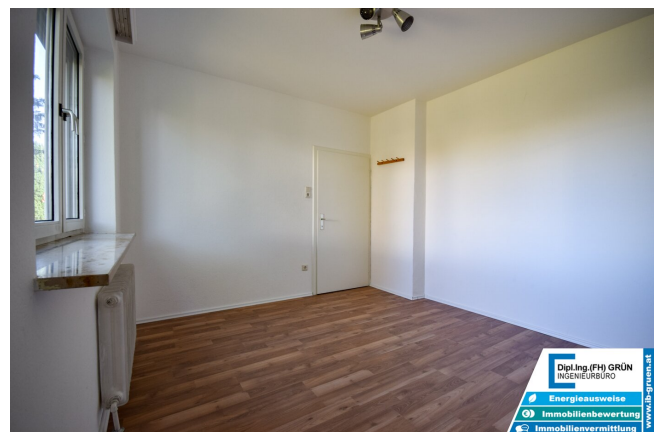




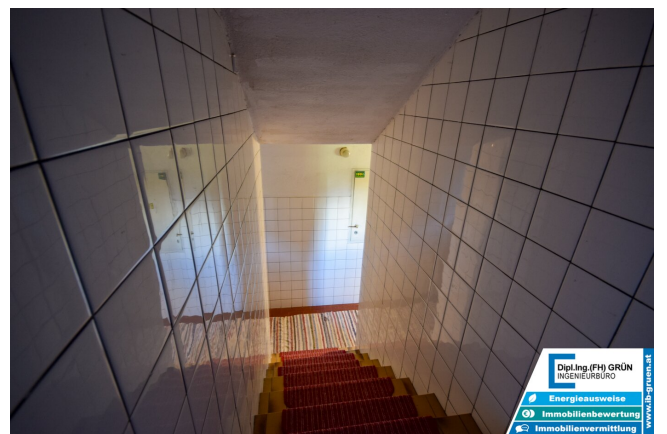




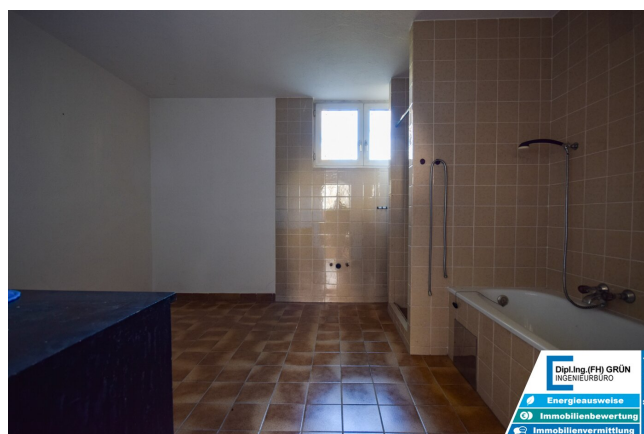




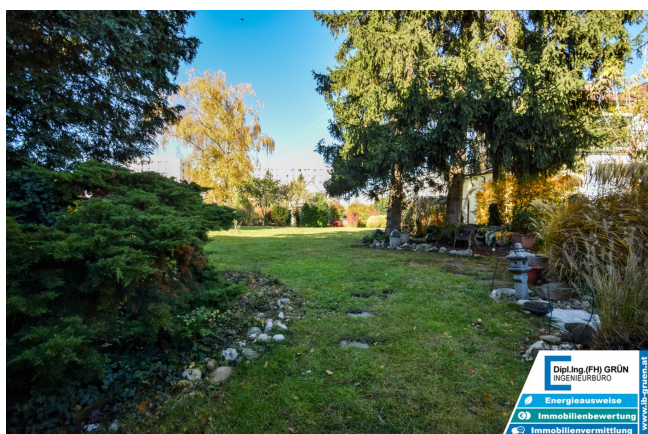


















Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



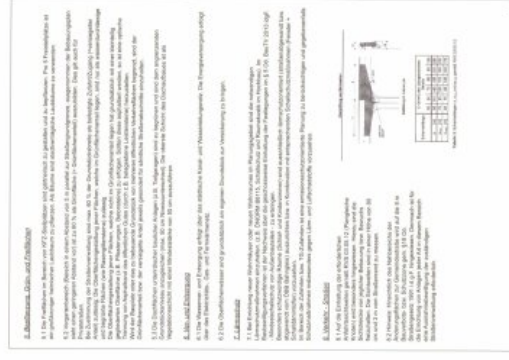
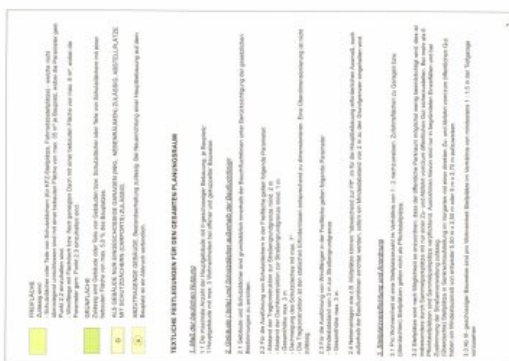
DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:500
links unten: 69953 345510
rechts oben: 69087 345602
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 19.11.2025

Digitales Österreichisches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>





Objektbeschreibung

Willkommen in einer seltenen Gelegenheit in einer der begehrtesten Lagen von Traun!

Dieses ältere, aber gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt vor allem durch seine ausgesprochen ruhige und dennoch zentrale Lage. Das Objekt bietet insgesamt rund 166 m² Wohnfläche, aufgeteilt in zwei Wohneinheiten. Das Erdgeschoss wurde bisher dauerhaft vermietet und kann auf Wunsch weiterhin vermietet oder selbst genutzt werden. Im Obergeschoss lebt eine 85-jährige Dame mit einem eingetragenen Wohnrecht – daher ergibt sich der sehr attraktive Kaufpreis.

Die bestehende Bausubstanz bietet solide Voraussetzungen für eine Modernisierung oder einen Ausbau. Gleichzeitig ist das großzügige Grundstück eine hervorragende Chance für eine moderne Neubebauung – ideal für Familien, Investoren oder Projektentwickler.

Die Räume sind hell, freundlich und funktional gestaltet. Drei Badezimmer, ein Balkon sowie zwei Garagen bieten zusätzlichen Komfort. Die Lage des Hauses ist zweifellos eines der größten Pluspunkte: absolute Ruhe, viel Grün und dennoch mitten im gewachsenen Wohngebiet.

Egal, ob Sie das Haus selbst nutzen, vermieten oder als Projekt weiterentwickeln – hier stehen Ihnen sämtliche Möglichkeiten offen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap