

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 m ²
Nutzfläche:	295,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	80,10 m ²
Heizwärmebedarf:	F 246,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Kaufpreis:	458.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

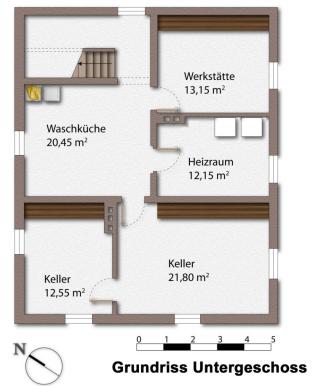
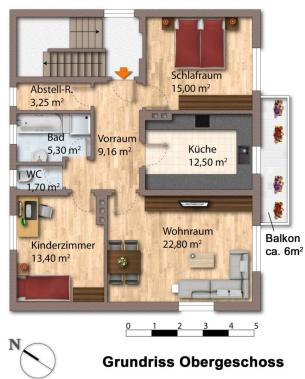
Ihr Ansprechpartner



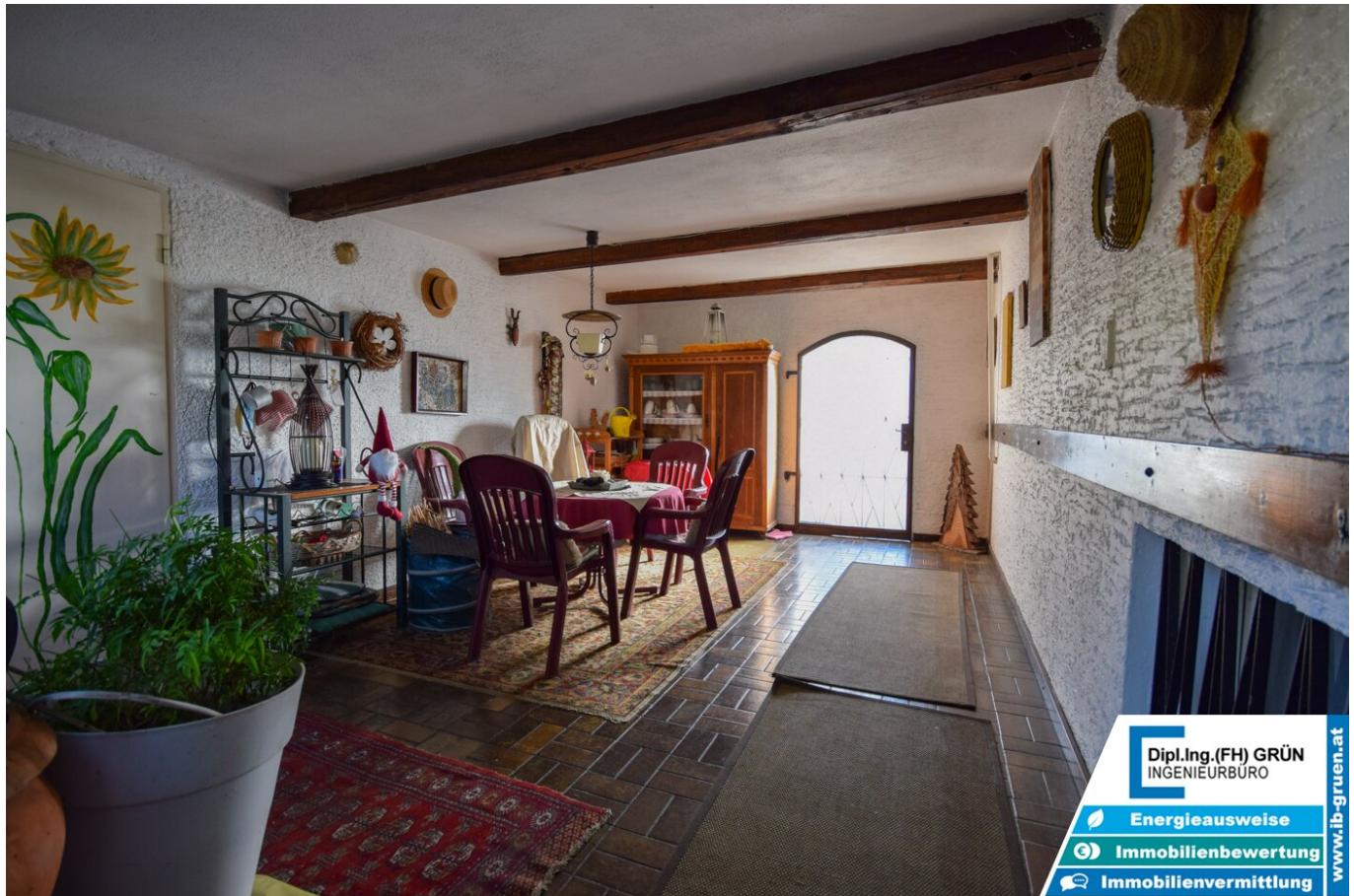
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden





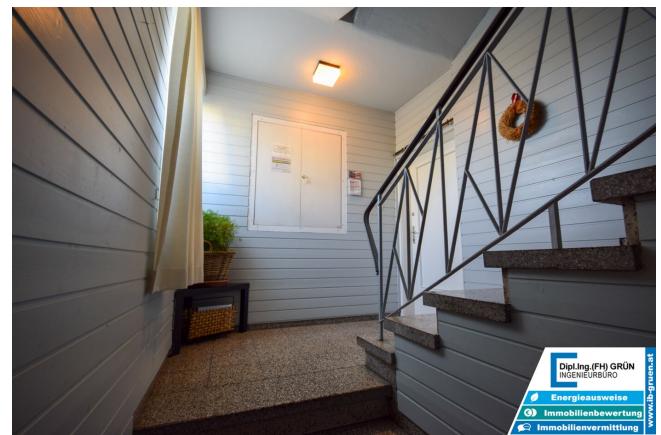




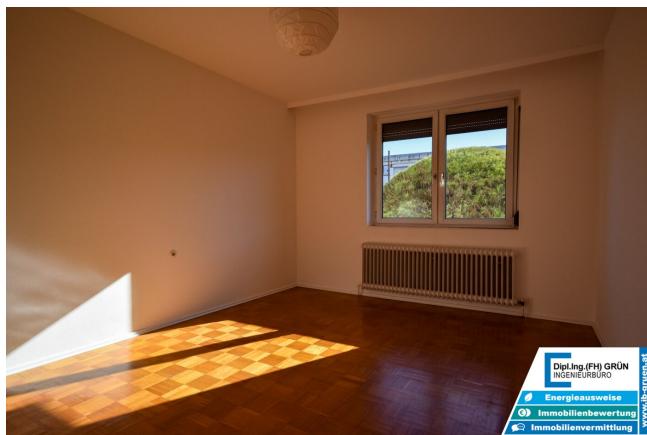
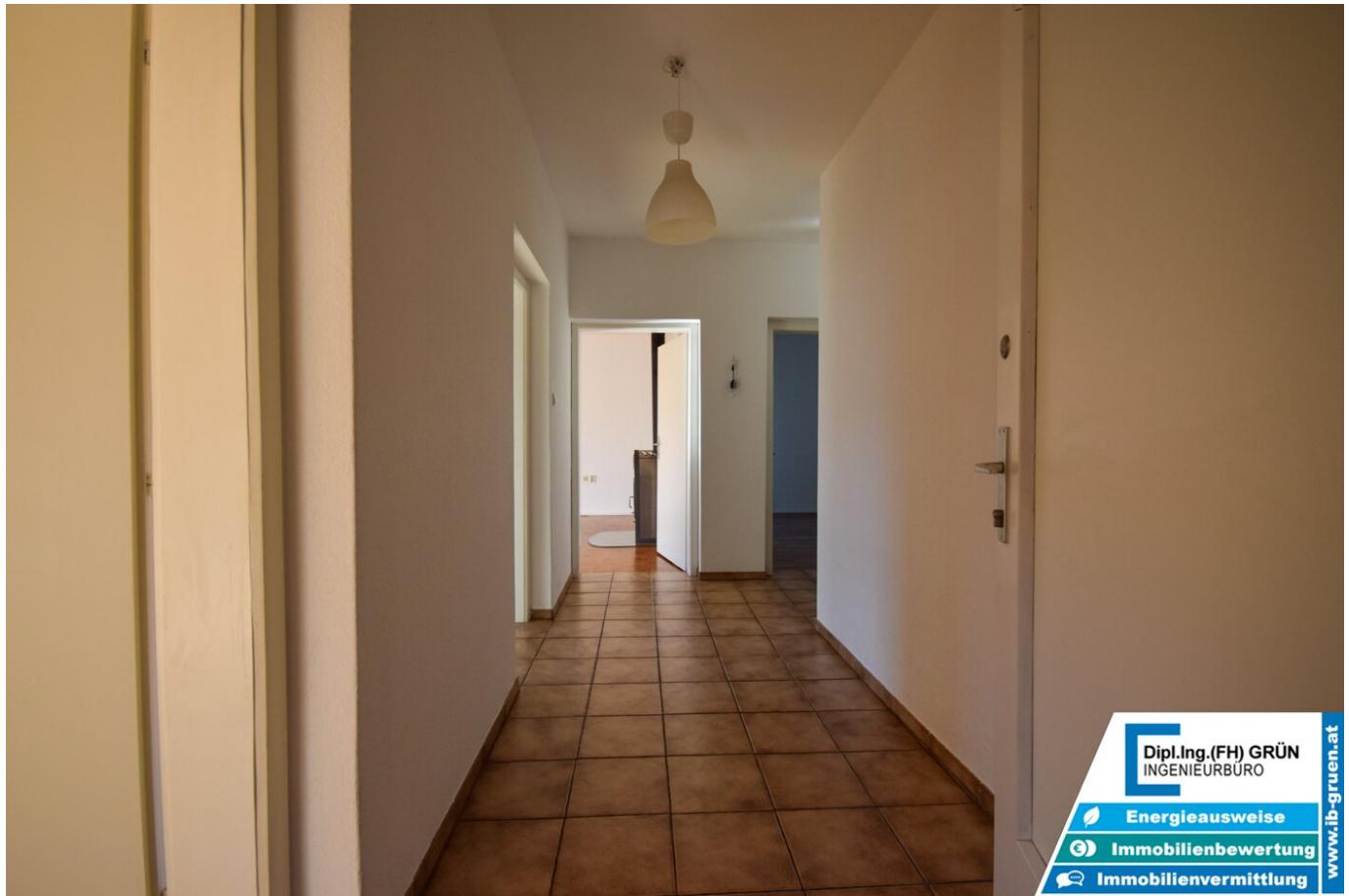
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

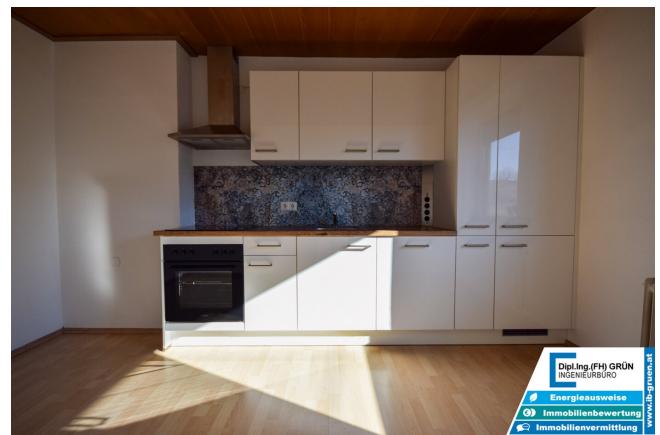


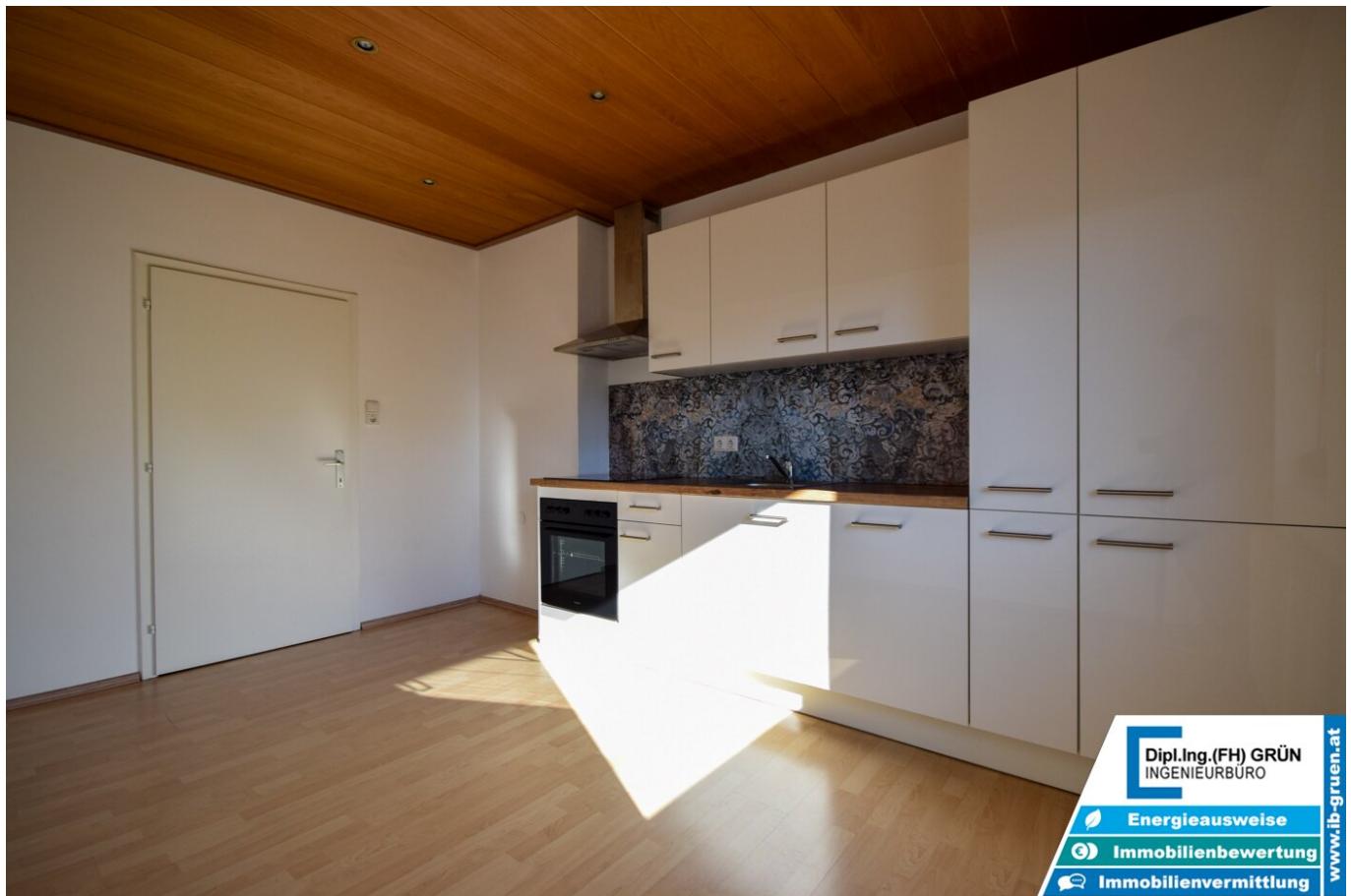
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

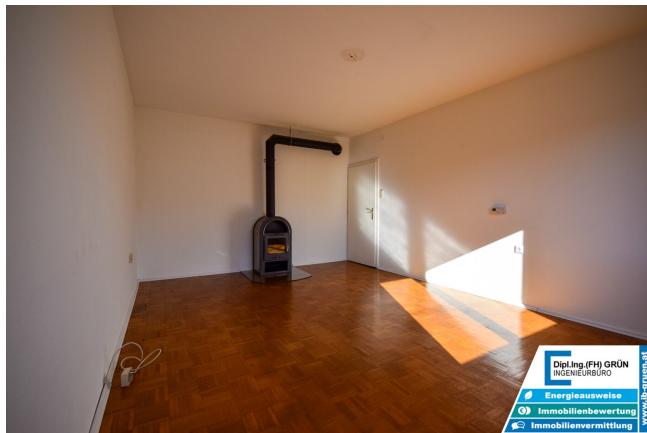
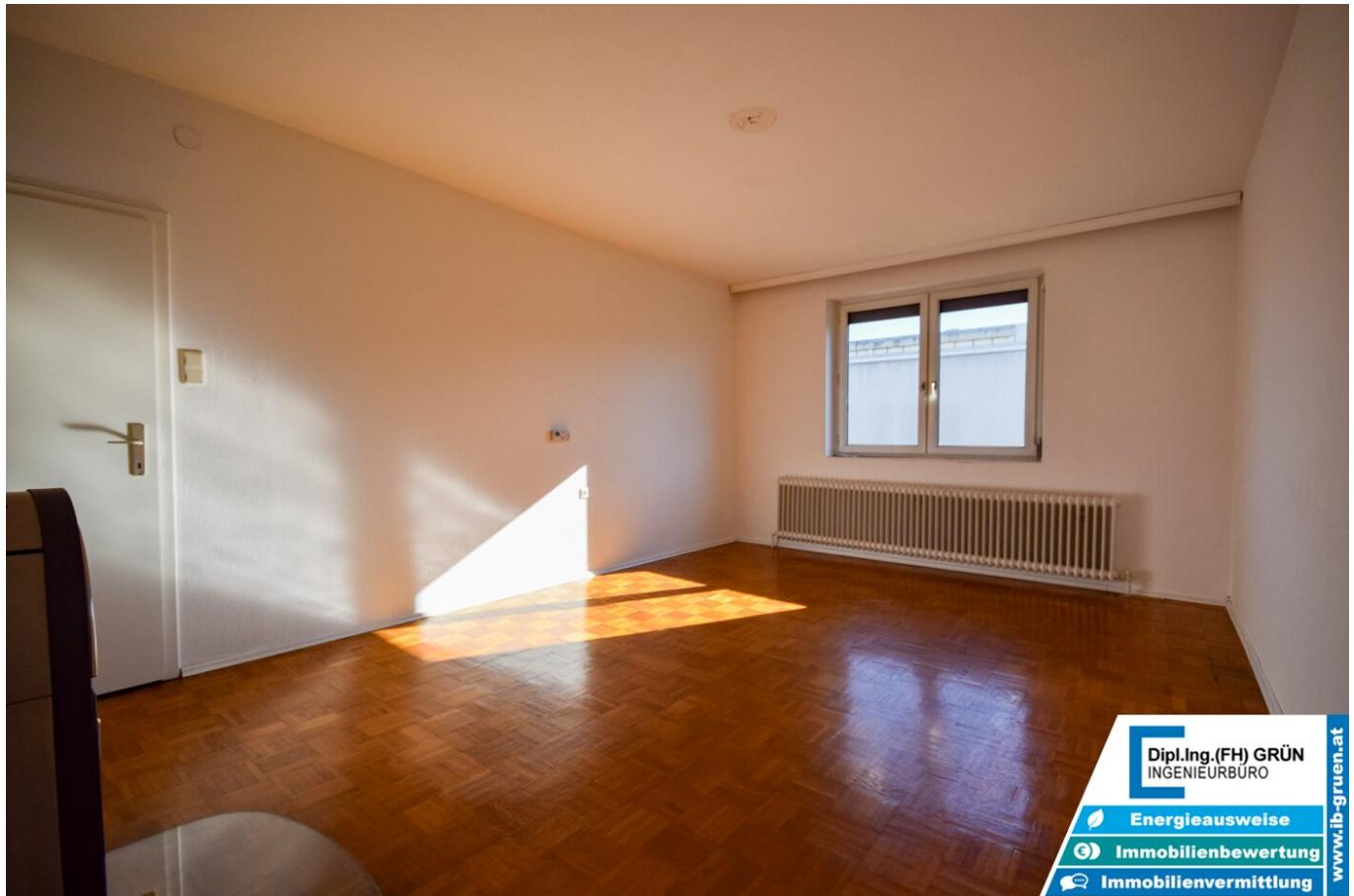


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



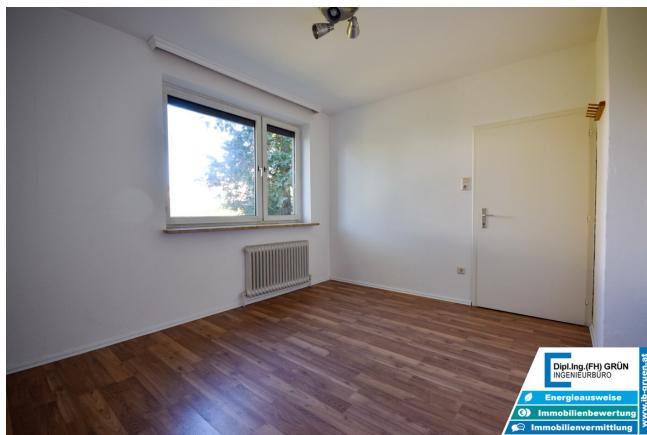








Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

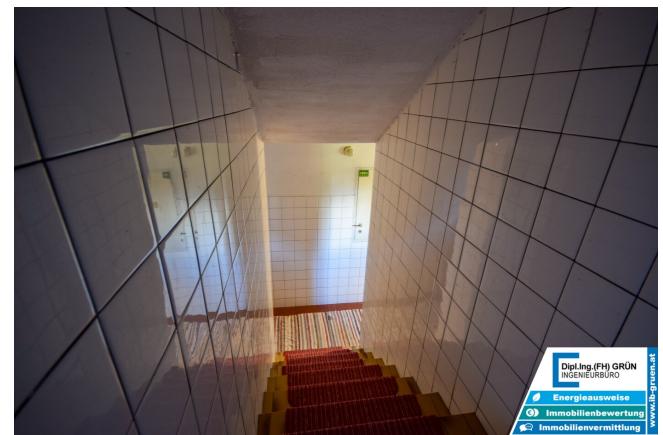
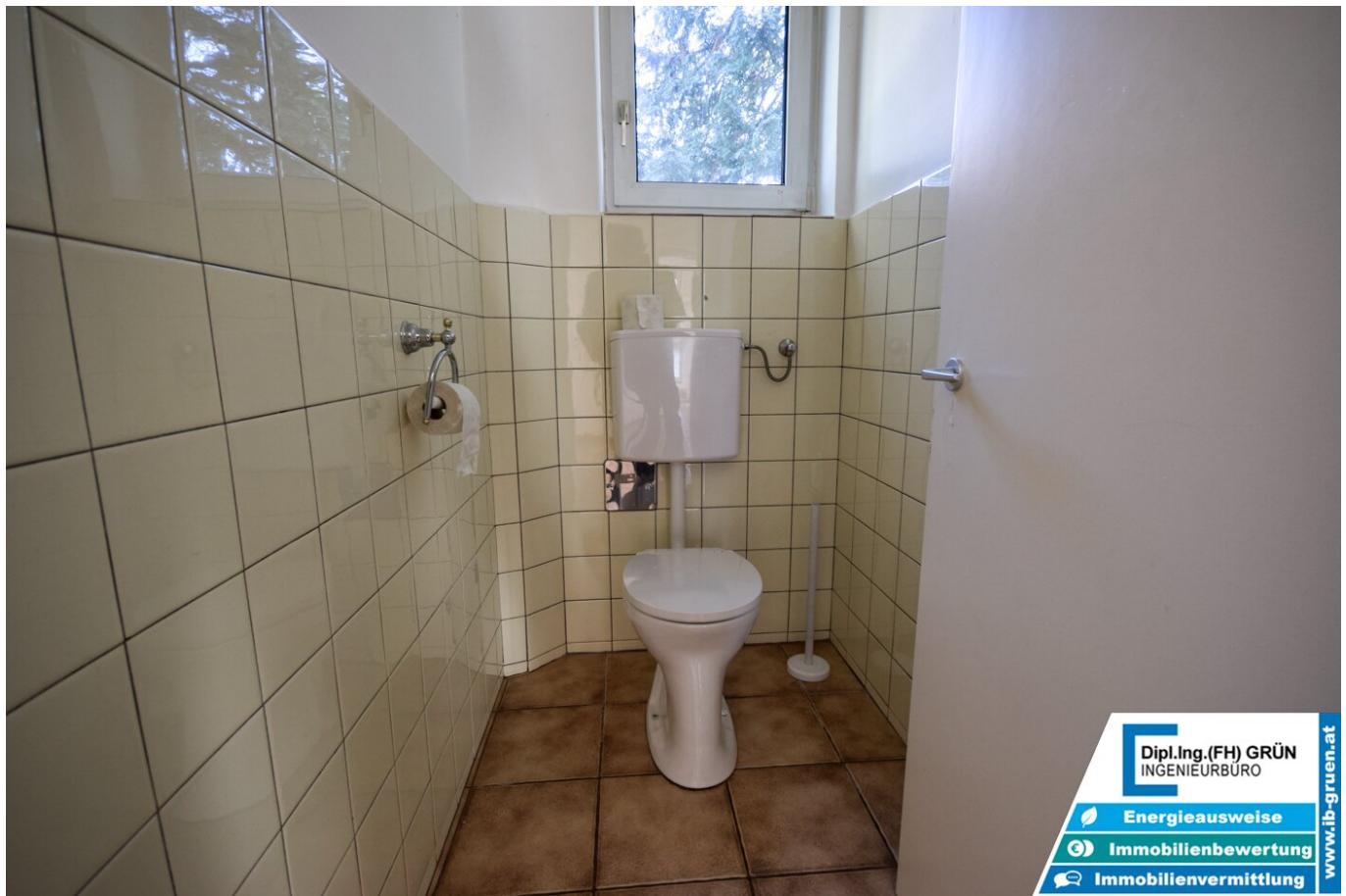


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

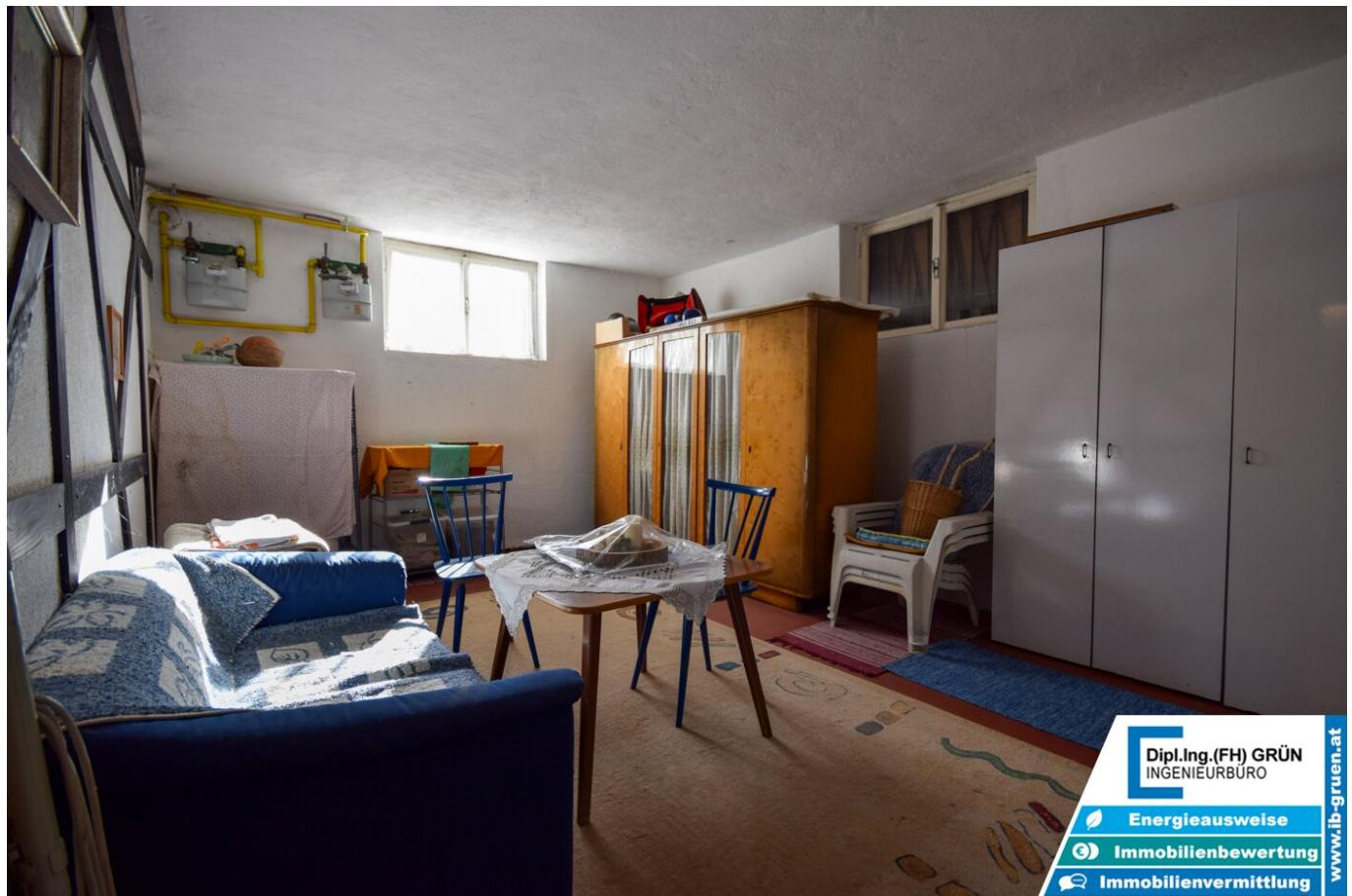


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at









Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

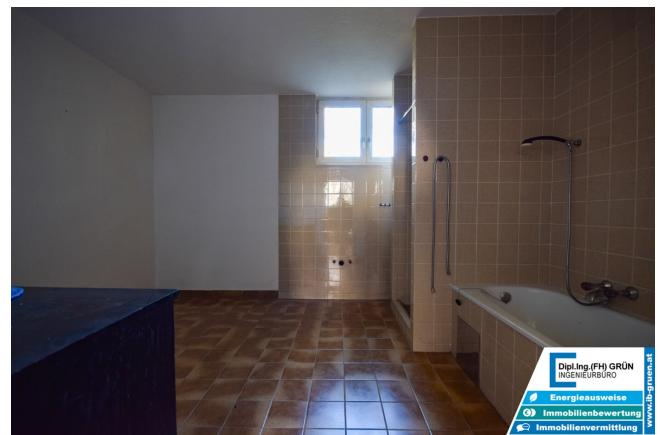
Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

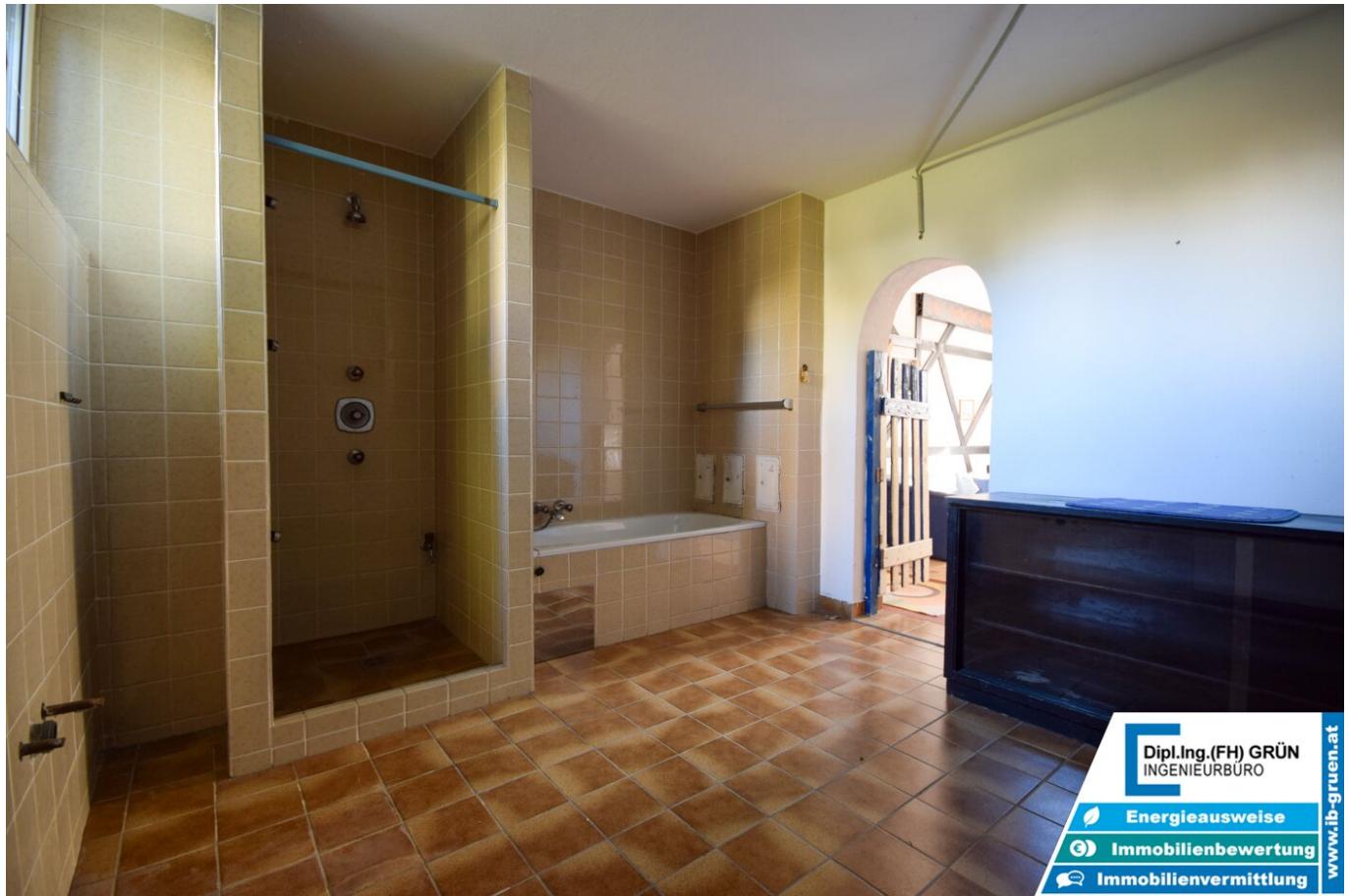
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



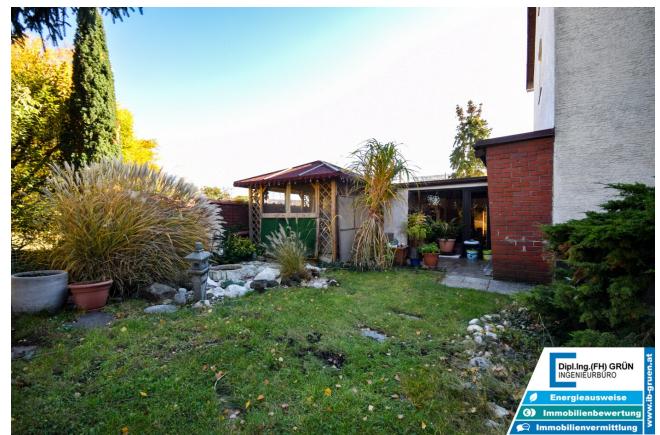
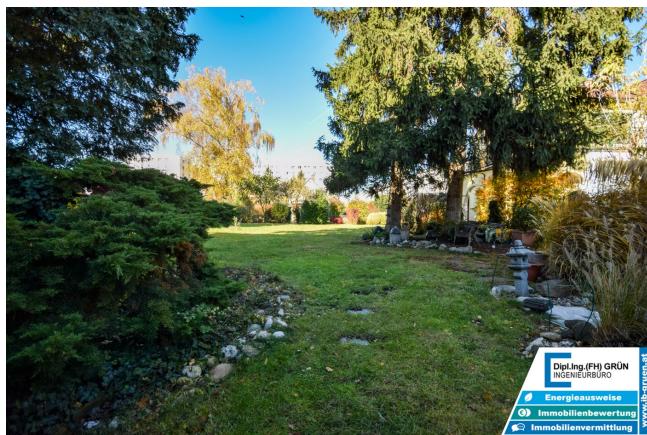
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

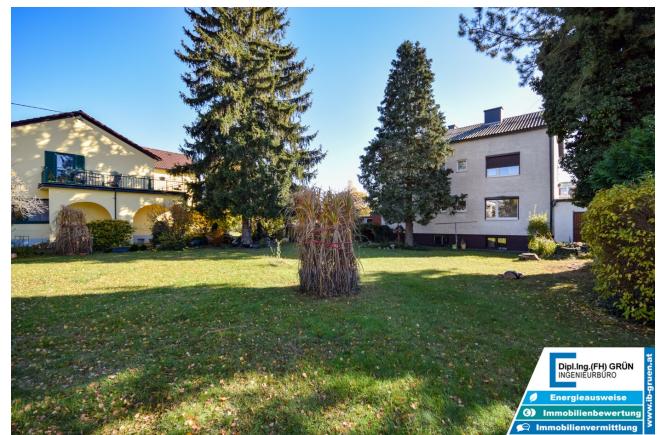
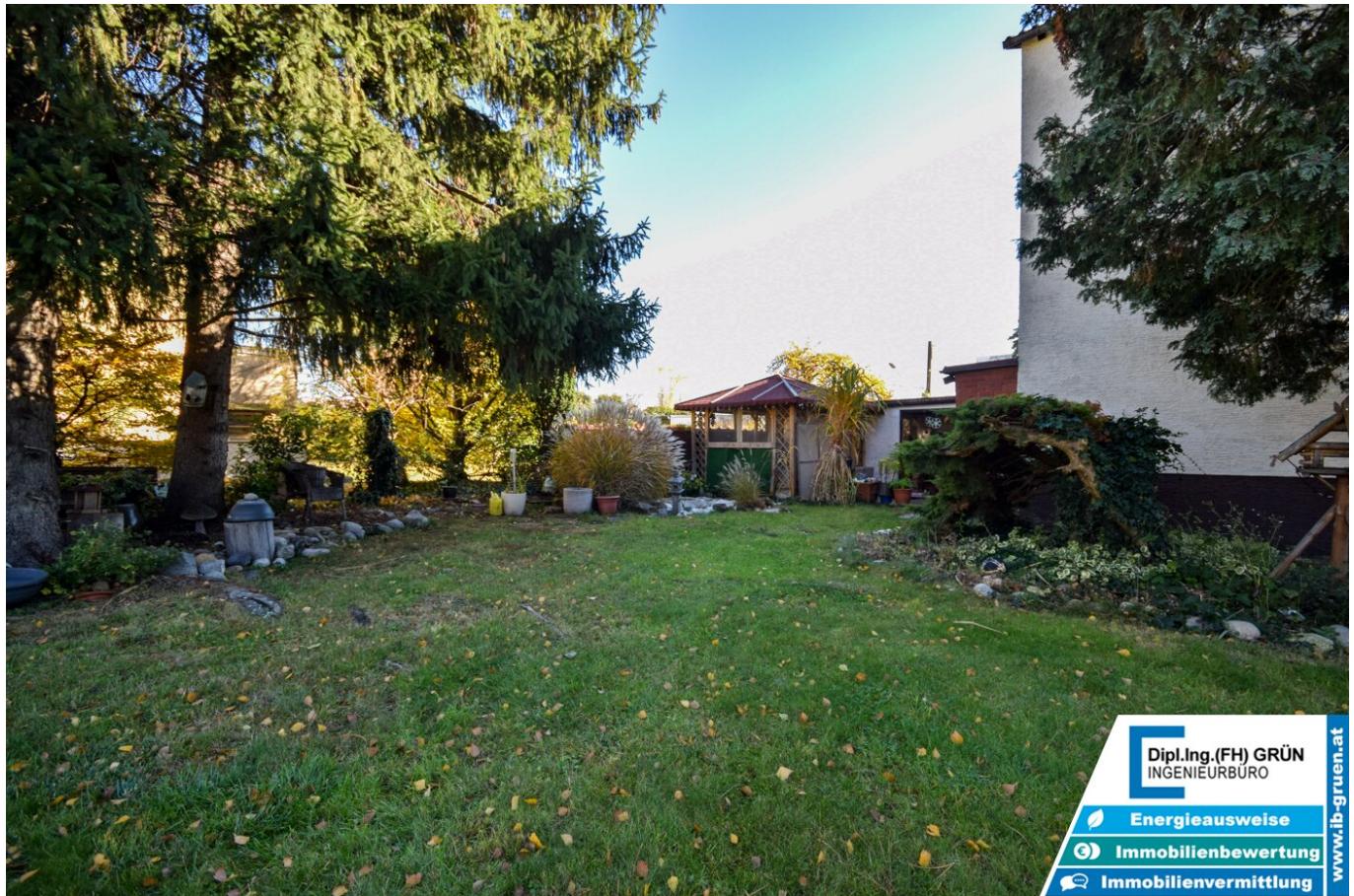


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



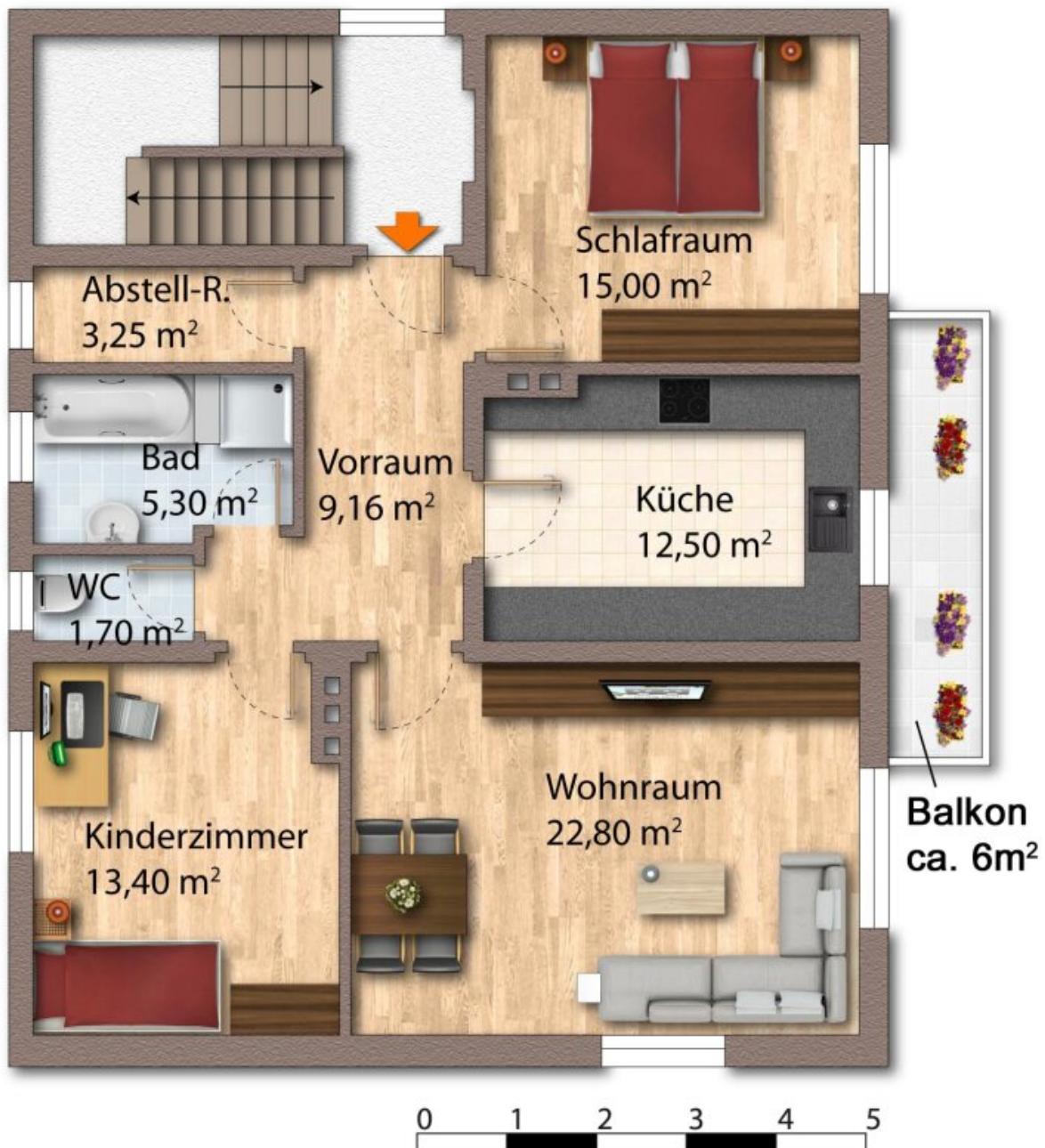








Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoß



Grundriss Untergeschoß

0 1 2 3 4 5





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