

# Herzstück



Objektnummer: 3737

Eine Immobilie von **BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weidfeldstraße 18
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1968
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	90,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,09
Kaufpreis:	297.000,00 €
Betriebskosten:	149,56 €
Heizkosten:	110,21 €
USt.:	37,00 €

### Infos zu Preis:

Rücklagen: 119.189- € vorhanden Stand 2025 Küche ca. 15.000 €

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



## “ Herzstück

Diese mit Liebe gestaltete und sanierte Eigentumswohnung lässt Herzen höher schlagen und kann schon bald Ihnen gehören.

360° Rundgang

Immobilien-Video







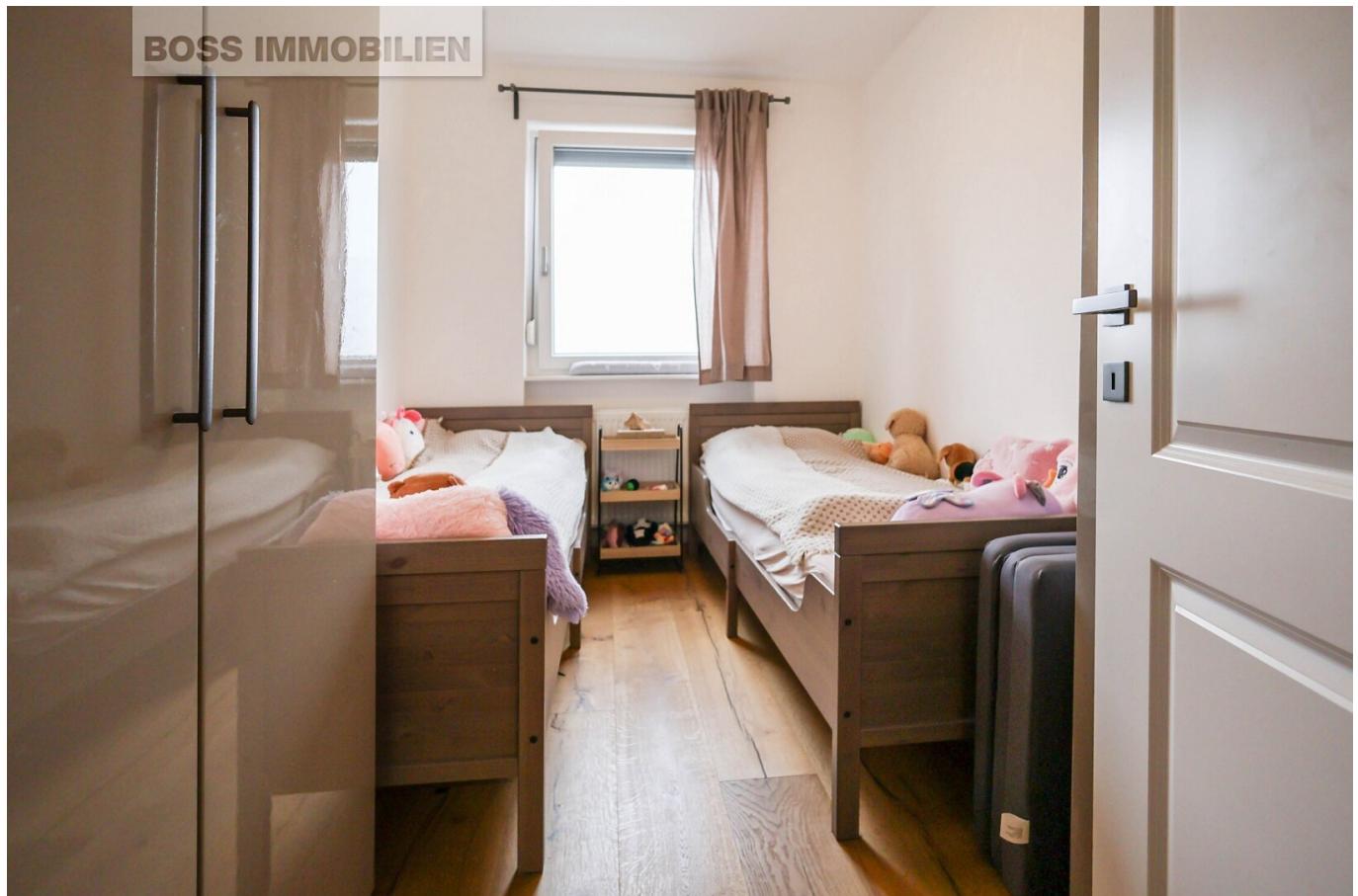
**BOSS IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety - since 2002

**Finanzierung leicht gemacht!**

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

**Jetzt clever finanziert!**









**BOSS IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety - since 2002

Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Reinhard Diwald**  
+43 664 111 51 47  
rd@bossmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf



GEPRÜFTE QUALITÄT

## HERAUSRAGENDER MAKLER 2025

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [ögvs.at/6488](http://ögvs.at/6488)



# Objektbeschreibung

## > Traun | Wohnung | Kaufen <

Diese 90 m<sup>2</sup> (inkl. Loggia) große 4-Raum-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses besticht durch modernes Flair und eine freundliche Atmosphäre. In den letzten Jahren wurden die Räumlichkeiten liebevoll saniert und erstrahlen nun in neuem Glanz.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Loggia – perfekt, um entspannte Stunden im Freien zu genießen. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen ein helles, einladendes Wohnambiente.

Die praktisch ausgestattete Küche lädt zu kreativen Kochabenteuern ein, während Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer viel Platz für Ihre persönlichen Rückzugsorte bieten. Das Badezimmer ist kompakt, modern gestaltet und verfügt über eine Dusche sowie Tageslicht.

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Freiparkplätze und eine gemeinschaftliche Waschküche im Kellergeschoss stehen allen Wohnungseigentümern zur Verfügung.

Hier treffen Komfort, Funktionalität und Lebensqualität auf ideale Lage – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## Lage

Gleich gegenüber erledigen Sie Ihre großen und kleinen Einkäufe im Eurospar und ganz in der Nähe befindet sich der Trauner Hauptplatz mit Bäckerei, Post, Banken und einigen Lokalen. Das Schloss Traun und die Spinnerei bieten ein großes Kulturangebot.

Mit den zahlreichen öffentlichen Verkehrsmitteln wie City-Bus, Bus, Eisenbahn und Straßenbahn gelangen Sie in die Trauner Stadtteile ebenso wie Richtung Linz, Ansfelden, Pucking oder Leonding. Die Haltestellen befinden sich ganz in der Nähe.

**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 <775m  
Apotheke <525m  
Klinik <1.225m  
Krankenhaus <7.425m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <625m  
Schule <300m  
Universität <5.175m  
Höhere Schule <9.400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.850m

### **Sonstige**

Bank <550m  
Geldautomat <575m  
Post <575m  
Polizei <650m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <1.225m  
Autobahnanschluss <3.200m  
Flughafen <3.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap