

**Exklusives Wohngefühl mit Pool, Zweiteinheit & Toplage –  
Ihr stilvoller Rückzugsort**



**Objektnummer: 6196/423**

**Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	17,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	538.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Es handelt sich um eine provisionspflichtige Immobilie.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Michelle Wendler

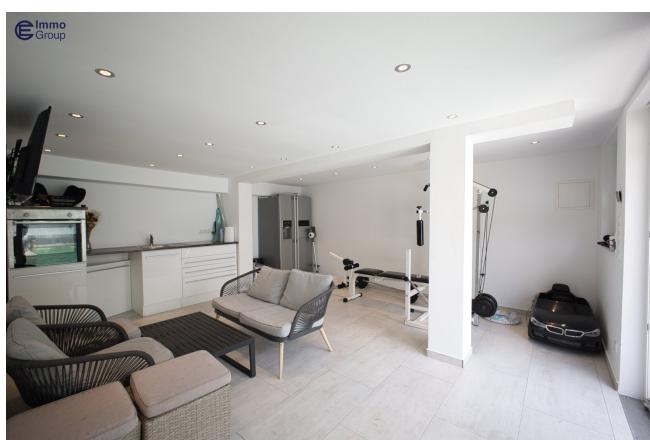
CE Immo Group GmbH  
Ringstraße 28  
4600 Wels

T +43 7242 214 057

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohngefühl mit Pool, Zweiteinheit & Toplage – Ihr stilvoller Rückzugsort

Willkommen in einem Zuhause, das mehr bietet als vier Wände:

Diese architektonisch und technisch hochwertig modernisierte Immobilie vereint den **Charme einer alteingesessenen, ruhigen Siedlungslage** mit dem **Komfort eines modernen Zuhauses** – für ein Wohnerlebnis, das inspiriert und Geborgenheit schafft.

Ein wesentliches Highlight: **Teile des Hauses wurden in den Jahren 2020 und 2021 vollständig neu errichtet**, darunter auch der stilvoll integrierte **Außenpool**, der zum ganzjährigen Entspannen einlädt. Der **bestehende Altbestand** wurde umfassend und mit Blick fürs Detail modernisiert – inklusive **hochwertiger Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss**, stilvoller Oberflächen und einem eindrucksvollen **Badezimmer mit ca. 14,45 m<sup>2</sup>**, ausgestattet mit Dusche und Badewanne.

Ein echtes Plus: Das **ehemalige Nebengebäude** wurde zu einer eigenständigen **Wohneinheit mit Küche und Badezimmer** umgebaut. Perfekt für Gäste, Homeoffice, Freizeit oder als private Rückzugsoase. Niemand muss ins Haupthaus – **alle wichtigen Funktionen sind in der Zweiteinheit vorhanden**.

Diese Einheit eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- **Ganzjährige Nutzung des Außenbereichs**
- Gäste- oder Familienunterbringung mit Privatsphäre
- Ideal auch als Büro, Atelier oder Fitnessbereich

**Sie wünschen sich ein Zuhause mit Charakter, Komfort, Platz und Flexibilität – in einer Lage, die langfristig überzeugt? Dann sind Sie hier richtig.**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot persönlich begeistern.

**? Stilvoll modernisiertes Einfamilienhaus**

**? 5 Zimmer auf ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**

**? Exklusives Poolhaus mit Küche, Bad und WC**

**? Gepflegter Garten, großzügige Terrasse inkl. Pool**

**? Top Infrastruktur – alles in Gehnähe**

**? teilunterkellert**

**Besichtigungstermine sind kurzfristig möglich – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zeigen zu dürfen.**

**Sie haben auch so eine Traumimmobilie zu verkaufen?**

**Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter: 0676/7619992**

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 <7.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap