

## **Zuhause mit Weitblick und Wohngefühl in der Nähe des Traunsees**



**Objektnummer: 6674/270**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4812 Pinsdorf
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

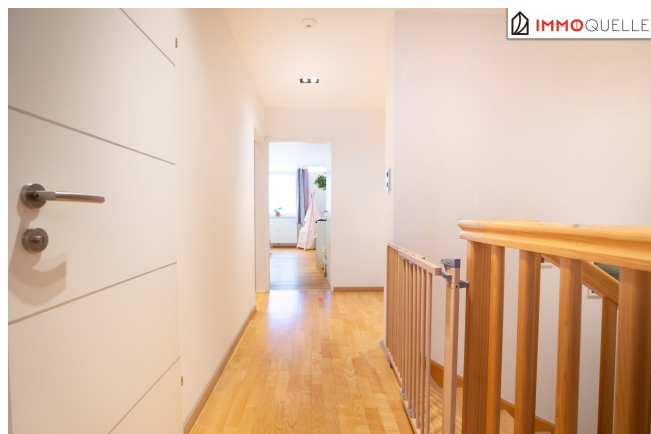


### Adrian Schuster

IMMOVENCE GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 28  
4600 Wels

T +43 676 5208541  
H +43 676 5208541

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







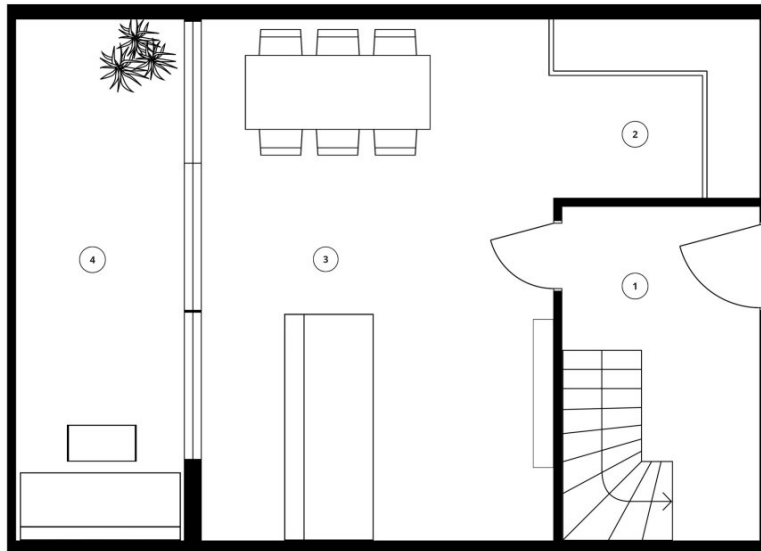






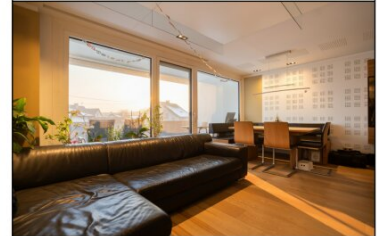
## GRUNDRISSPLAN

1. ETAGE



### Refugium im Grünen

Zuhause mit Weitblick und Wohngefühl in der Nähe des Traunsees



Adresse: Traunseer Straße 16, 4812 Pinsdorf

01	VORRAUM	ca. 4,90 m <sup>2</sup>
02	KÜCHE	ca. 4,52 m <sup>2</sup>
03	WOHNEN	ca. 23,44 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 32,86 m<sup>2</sup>

04	LOGGIA	ca. 11,01 m <sup>2</sup>
----	--------	--------------------------

Die Grundrisse wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Jänner 2026

Verkauf:

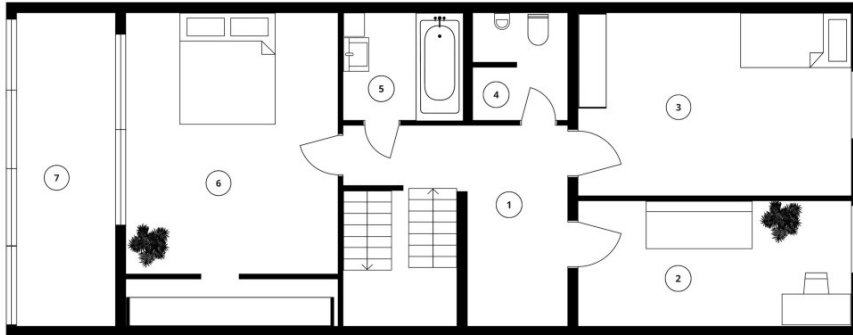


**IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## GRUNDRISSPLAN

2. ETAGE



### Refugium im Grünen

Zuhause mit Weitblick und Wohngefühl in  
der Nähe des Traunsees



Adresse: Traunseer Straße 16, 4812 Pinsdorf

01 FLUR	ca. 10,97 m <sup>2</sup>
02 ZIMMER	ca. 12,47m <sup>2</sup>
03 ZIMMER	ca. 17,45m <sup>2</sup>
04 WC	ca 2,55 m <sup>2</sup>
05 BADEZIMMER	ca. 4,40 m <sup>2</sup>
06 SCHLAFEN	ca. 23,40 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 71,24 m<sup>2</sup></b>
07 LOGGIA	ca. 11,01 m <sup>2</sup>

Die Grundrispläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen  
sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Jänner 2026

Verkauf:



**IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at



# Objektbeschreibung

## Zuhause mit Weitblick und Wohngefühl in der Nähe des Traunsees

Zwischen dem Pinsdorferberg und dem Horizont eröffnet sich **ein Rückzugsort**, der mehr bietet als Quadratmeter. Diese außergewöhnlich hochwertig ausgestattete Wohnung vereint Ruhe, Licht, Raumgefühl und ein Maß an Wohnqualität, das man nicht nur sieht, sondern spürt.

Auf ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche über zwei Etagen erwartet Sie ein Ort zum Ankommen - mit durchdachter Raumaufteilung, westlich ausgerichteten Balkonen, einem akustisch veredelten Wohnbereich und smart integrierter Haustechnik.

Der erste Stock empfängt mit einem hellen, offen gestalteten Wohn-Essbereich, der sich direkt zum **großzügigen Westbalkon** öffnet. Von hier aus genießt man freie Sicht über Wipfel und Dächer - ein Ort für sonnige Nachmittage, laue Abende und Momente der Ruhe im Licht des Sonnenuntergangs.

Das Wohnzimmer bildet das Herzstück dieser Ebene - stilvoll eingerichtet, lichtdurchflutet und mit einer **akustisch optimierten Gestaltung**, die gezielt auf Musikgenuss ausgelegt ist. In Kombination mit maßgefertigten Einbaumöbeln von Vogelaier und einem hochwertigen HiFi-Setup entsteht ein stimmiger Rückzugsort mit Charakter und klanglicher Tiefe.

Ein weiteres Highlight ist die **unsichtbar integrierte Klimaanlage**. Das Gerät selbst ist dezent in der Loggia untergebracht, die kühle Luft gelangt über schmale Lüftungskanäle nahezu geräuschlos in den Wohnbereich - eine technische Lösung, die Komfort und Ästhetik auf unaufdringliche Weise vereint.

Über eine Treppe geht es hinauf in die zweite Etage. Auf der linken Seite liegt das westseitige Schlafzimmer, das mit verglastem Balkon, **begehbarem Wandschrank** und herrlicher Abendsonne begeistert - ein ruhiger Ort zum Ankommen und Abschalten. Auf der rechten Seite öffnen sich zwei weitere Zimmer mit östlicher Ausrichtung. Am Morgen durchflutet sanftes Sonnenlicht die Räume, während sich der Blick ins Grüne weitet. Ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästebereich - hell, freundlich und vielseitig nutzbar. Geradeaus befindet sich das geschmackvoll gestaltete Badezimmer sowie ein separates WC - eine praktische Lösung für den Alltag, die Komfort und Funktionalität vereint.

Zusätzlich gehört **ein Stellplatz** vor dem Haus zur Wohnung. Für Besucher gibt es in der Nähe ausreichend Parkplätze.

**Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

-----

Adrian Schuster

konzessionierter Immobilienmakler

Telefon: +43 676 5208541

E-Mail: [schuster@immoquelle.at](mailto:schuster@immoquelle.at)

-----

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap