

**Exklusive Gartenwohnung mit Eigengarten & Option zur  
Verbindung mit weiterer Einheit!**



**Objektnummer: 1939/215604**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,82 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	121,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Egger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 50450  
H +43 676 841 420 424



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





SCHAUBILDER 28.02.2025



# Objektbeschreibung

## TOP 1- Exklusive Gartenwohnung in hochwertiger Neubausausführung!

In der Traunerstraße 96 entsteht ein modernes Wohnhaus mit insgesamt vier Eigentumswohnungen. Das Projekt besteht aus zwei Baukörpern mit gemeinsamem Stiegenhaus und wird in energieeffizienter, **schlüselfertiger Bauweise** errichtet.

Der **Baubeginn** ist für **Sommer 2026** vorgesehen, die Bauzeit beträgt voraussichtlich 12 bis 14 Monate.

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine **zentrale Luftwärmepumpe**. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Zusätzlich wird eine **Photovoltaikanlage** mit ca. 9–10 kWp errichtet.

Die Wohnungen verfügen – je nach Einheit – über Gartenflächen, Balkone und/oder Terrassen.

### \*\*\* Wohnkonzept & Erweiterungspotenzial \*\*\*

In Kombination mit der darüberliegenden Einheit TOP 2 besteht bei Bedarf die Möglichkeit, eine **gemeinsame Wohnlösung** zu realisieren. Eine Verbindung kann über eine geplante Stiegenlösung geschaffen werden – **ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen!**

### HARD FACTS:

- **Wohnungstyp:** 3-Zimmer-Eigentumswohnung
- **Lage:** Erdgeschoss
- **Wohnfläche:** ca. 91,82 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 30,50 m<sup>2</sup>
- **Eigengarten:** ca. 121,00 m<sup>2</sup> (inkl. Einzäunung)
- **Garagenstellplatz:** 1 Stellplatz inkludiert
- **Kellerabteil:** inkludiert

- **Bau- & Ausstattungsdetails:**

- Massivbauweise
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage mit ca. 9–10 kWp
- 3-fach-Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden

***Detaillierte Projektunterlagen erhalten Sie gerne auf Anfrage. Nach Übermittlung Ihrer Kontaktdaten senden wir Ihnen das vollständige Exposé und beraten Sie persönlich zu allen weiteren Details.***

***Wir freuen uns über Ihr Interesse!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap