

**Freiraum neu definiert- Wohnung mit Terrasse,
Gartenanteil & Option zur Mehrgenerationenlösung!**



Objektnummer: 1939/215607

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Erdgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4050 Traun |
| Baujahr: | 2027 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 91,89 m ² |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Garten: | 121,39 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 44,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69 |
| Kaufpreis: | 484.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Anna Valentina Blecha

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

H +43 676 841420465



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





SCHAUBILDER 28.02.2025



Objektbeschreibung

TOP 2- Freiraum neu definiert- Wohnen mit außergewöhnlichem Eigengarten!

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 darunterliegenden Einheit TOP 1 besteht bei Bedarf die Möglichkeit, eine **gemeinsame Wohnlösung** zu realisieren. Eine Verbindung kann über eine geplante Stiegenlösung erfolgen – **ideal für Familien oder flexible Wohnkonzepte!**

HARD FACTS:

- **Wohnungstyp:** 3-Zimmer-Eigentumswohnung
- **Lage:** Obergeschoss
- **Wohnfläche:** ca. 91,89 m²
- **Balkon:** ca. 15,60 m²
- **Terrasse:** ca. 43,30 m²
- **Eigengarten:** ca. 135,00 m² (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

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