

**Viel Platz zum fairen Preis: 133 m² DG + Westbalkon +
Garage + 27 m² Keller**



Objektnummer: 7056/175

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	133,22 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	27,02 m²
Heizwärmebedarf:	F 207,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Kaufpreis:	258.000,00 €
Betriebskosten:	59,17 €
Heizkosten:	62,67 €
Sonstige Kosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

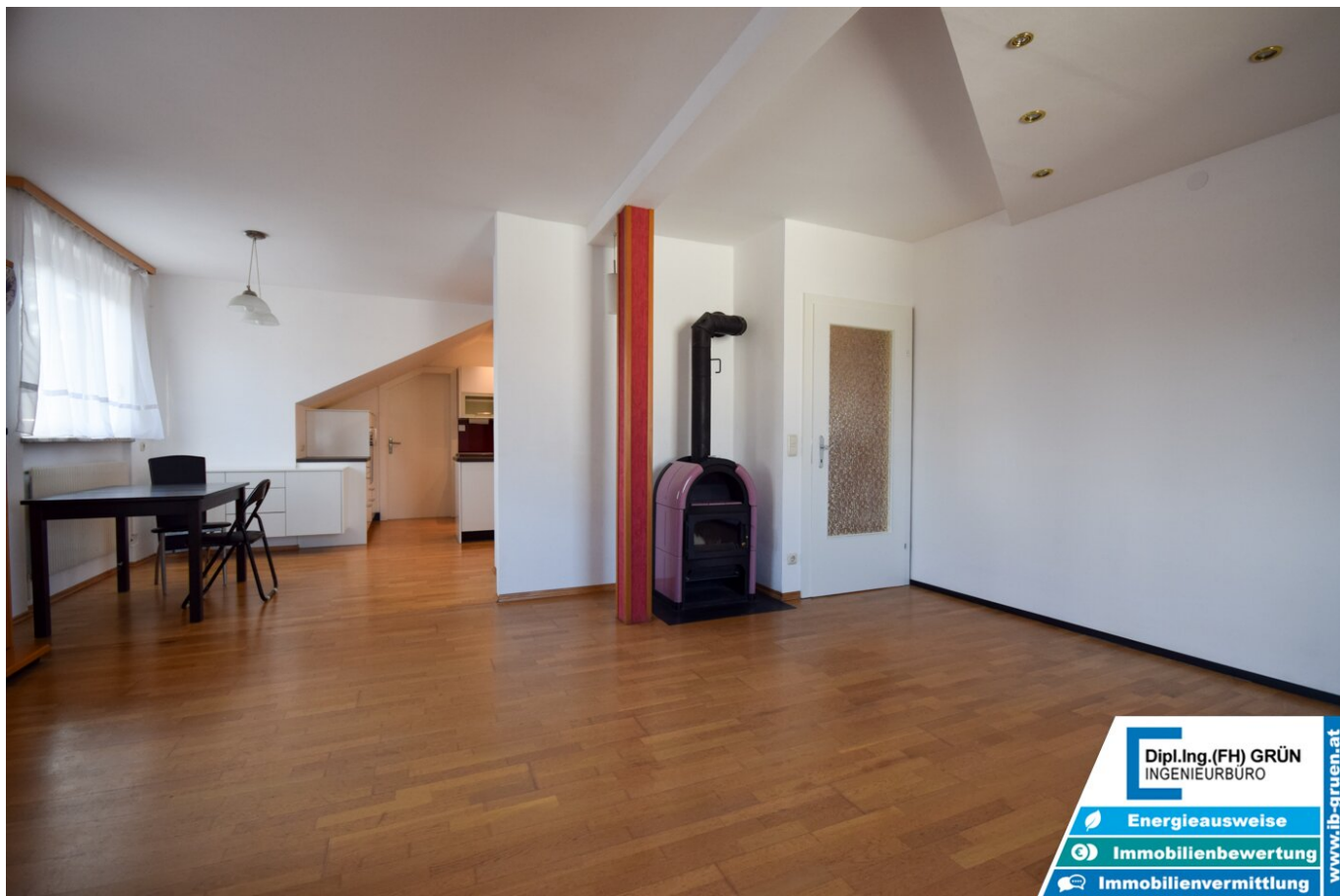
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

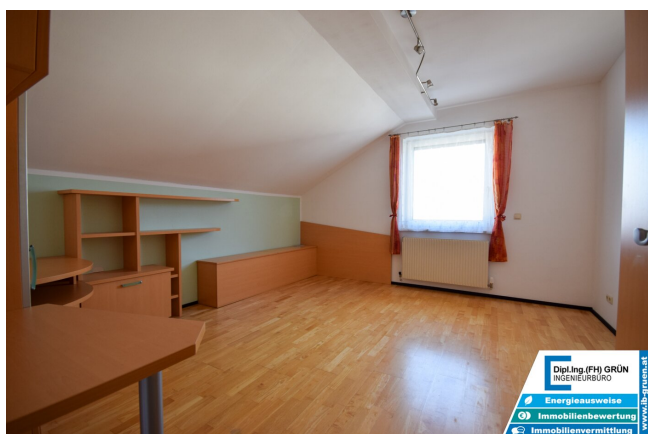
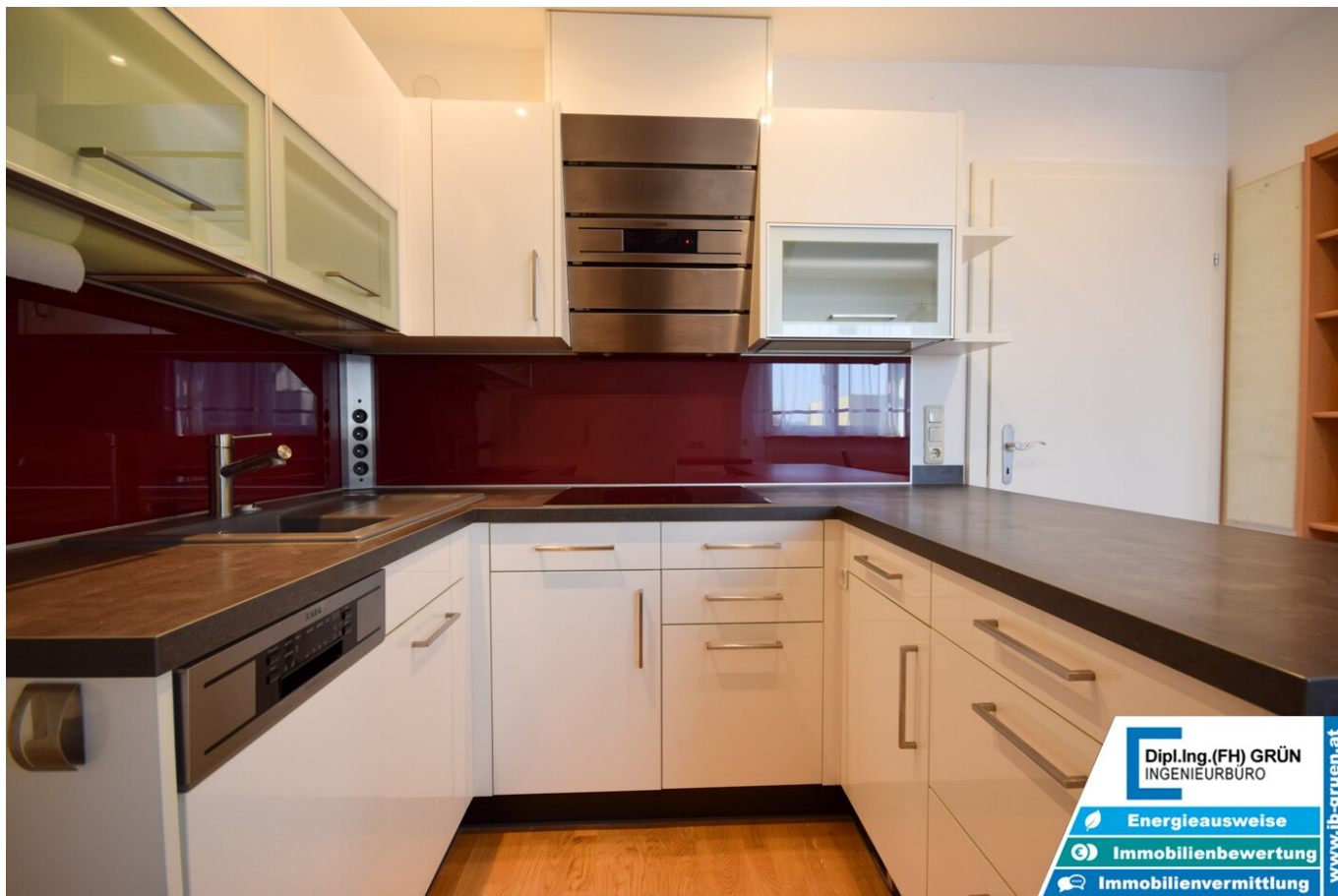
Ihr Ansprechpartner

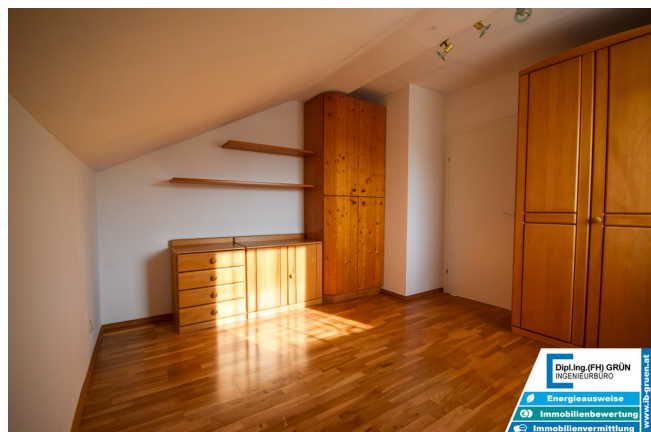
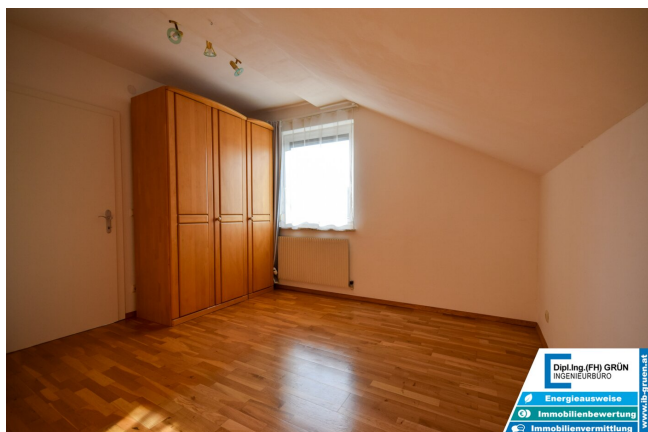
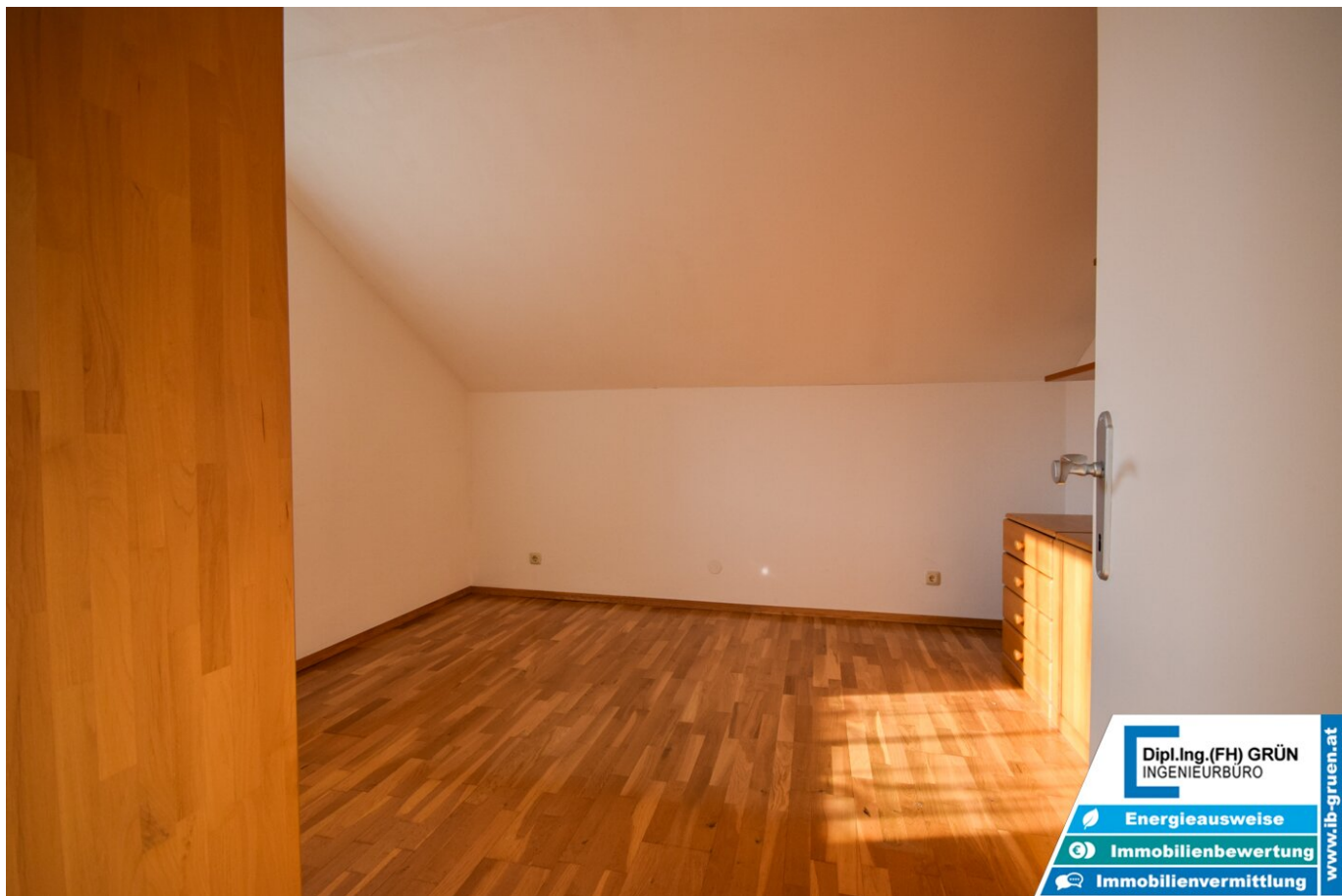


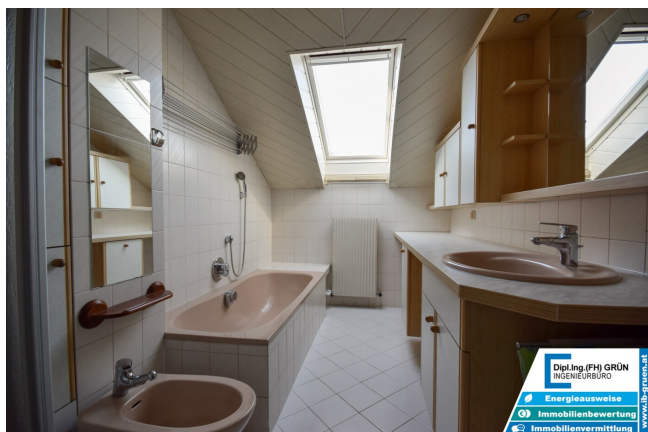
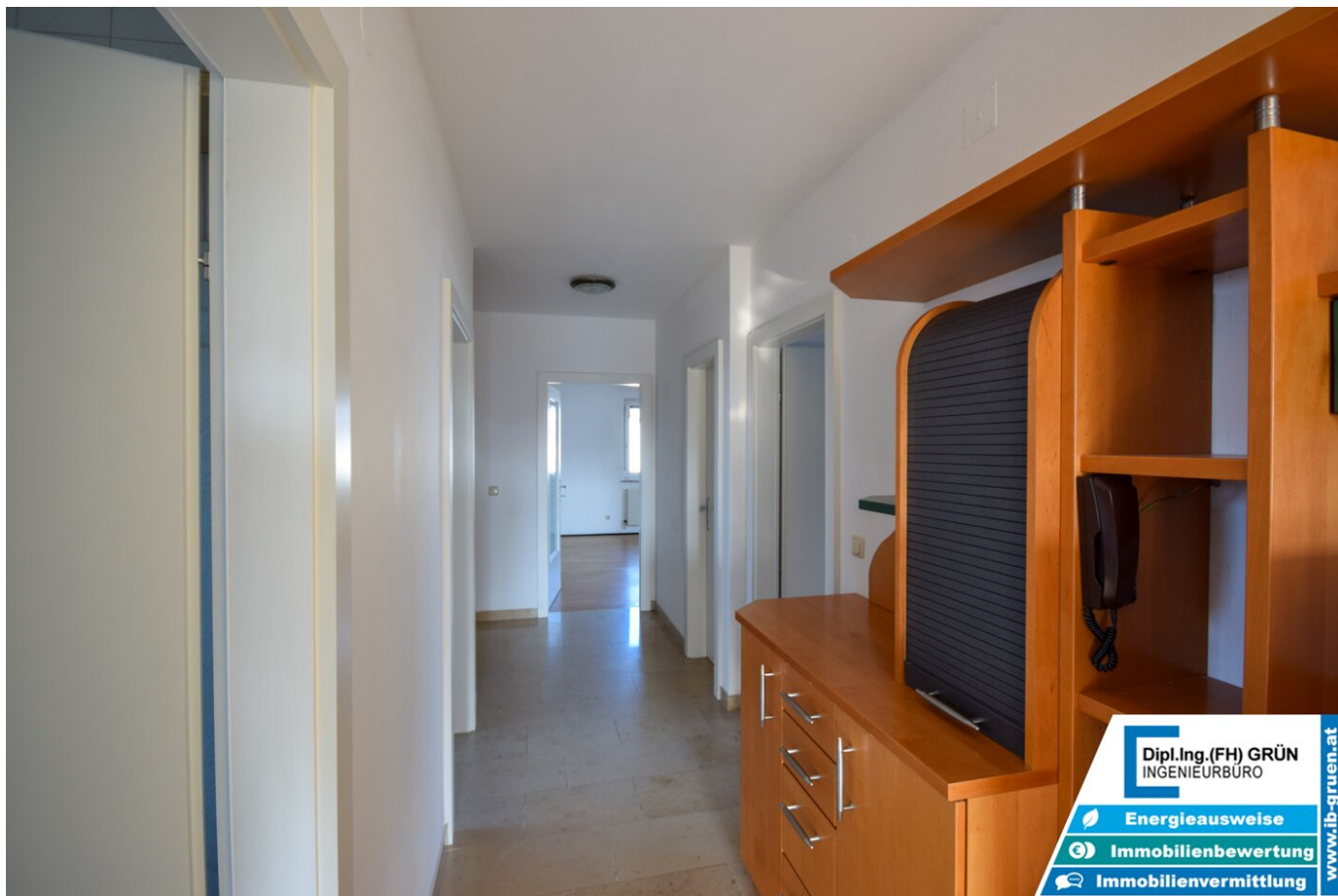
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45











Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise

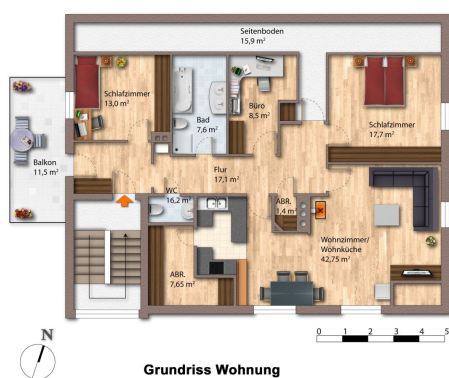


Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

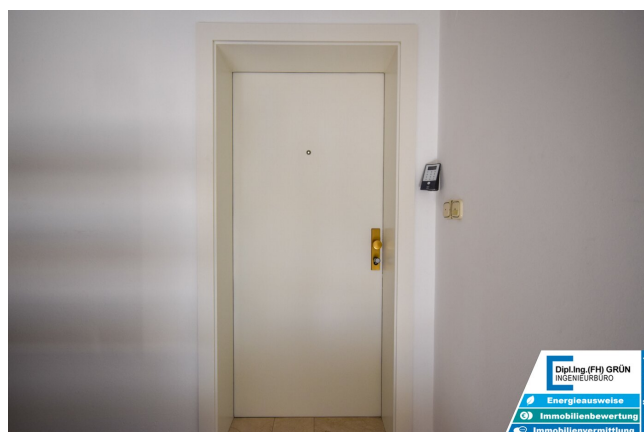


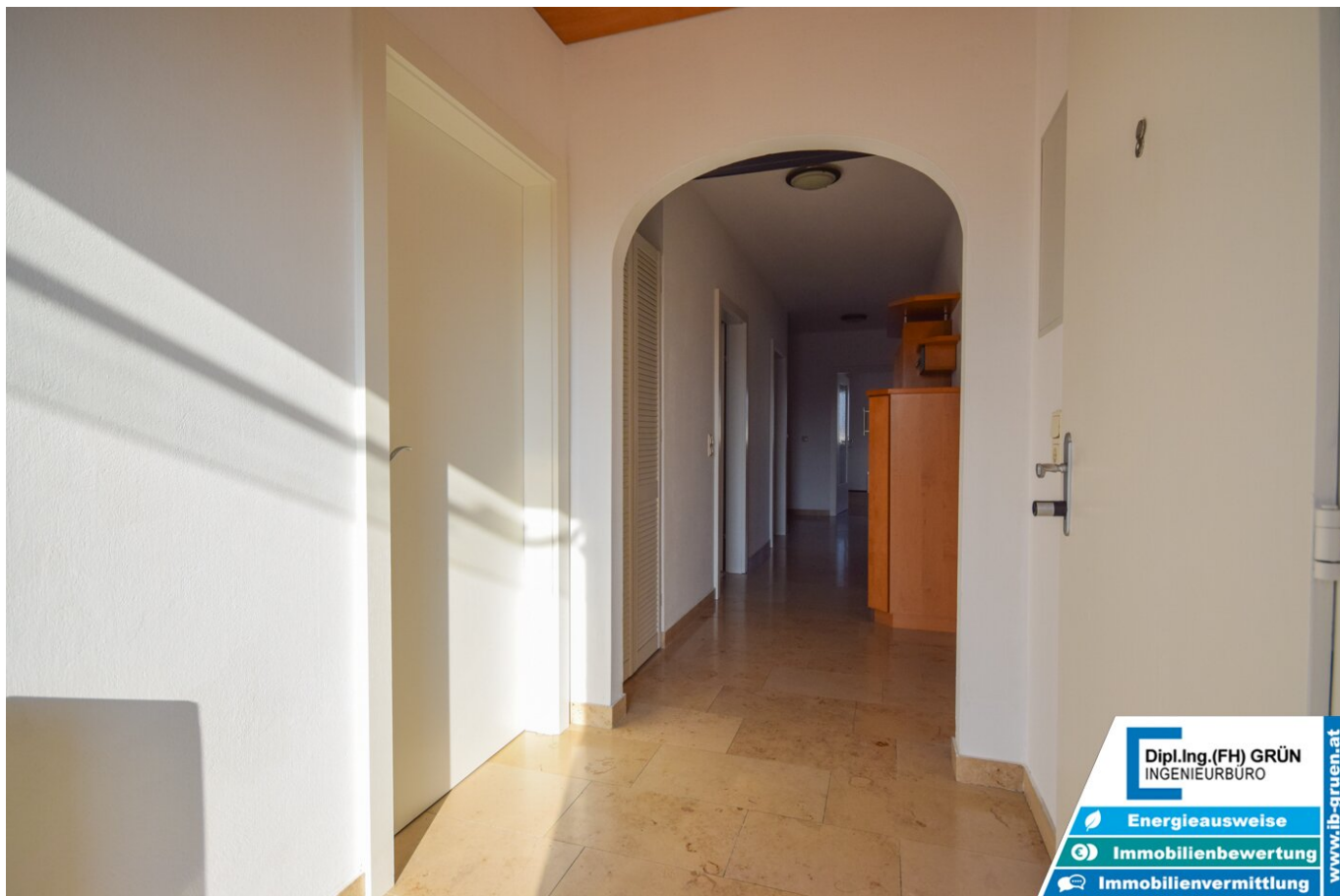
Grundriss Wohnung



Grundriss Kellergeschoss

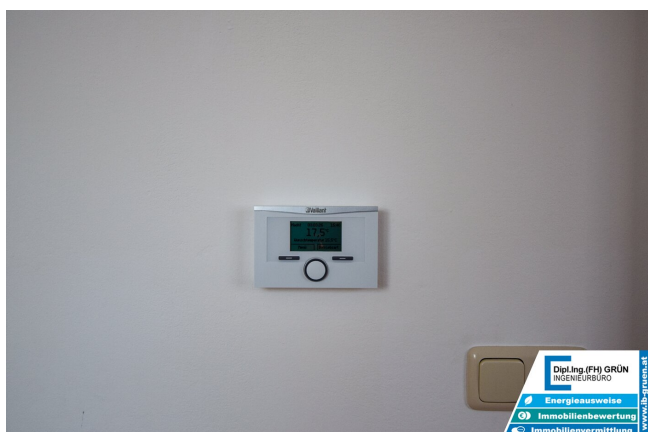


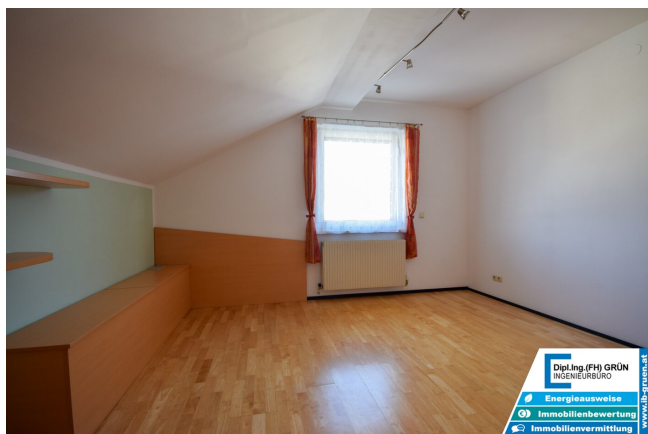


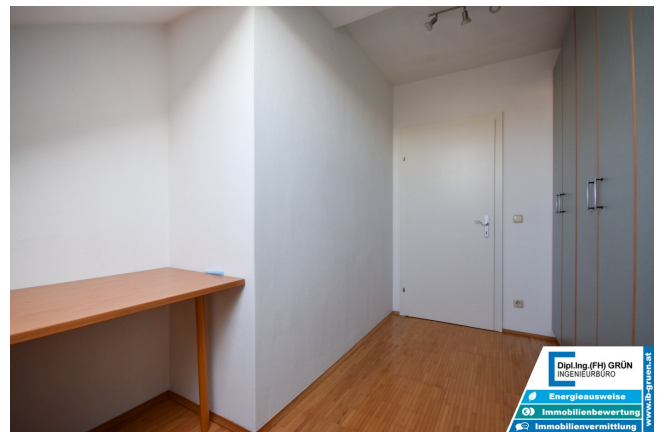


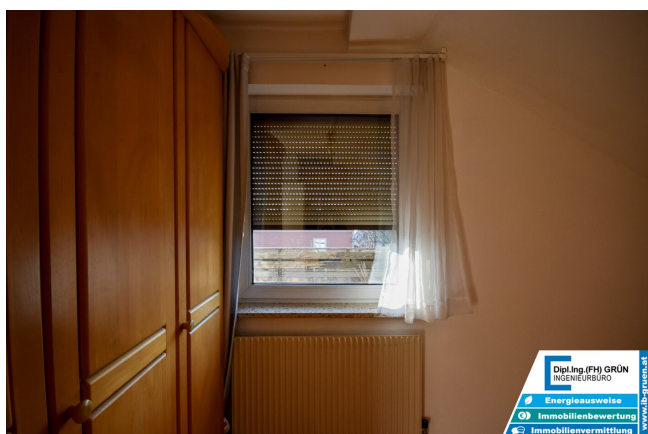
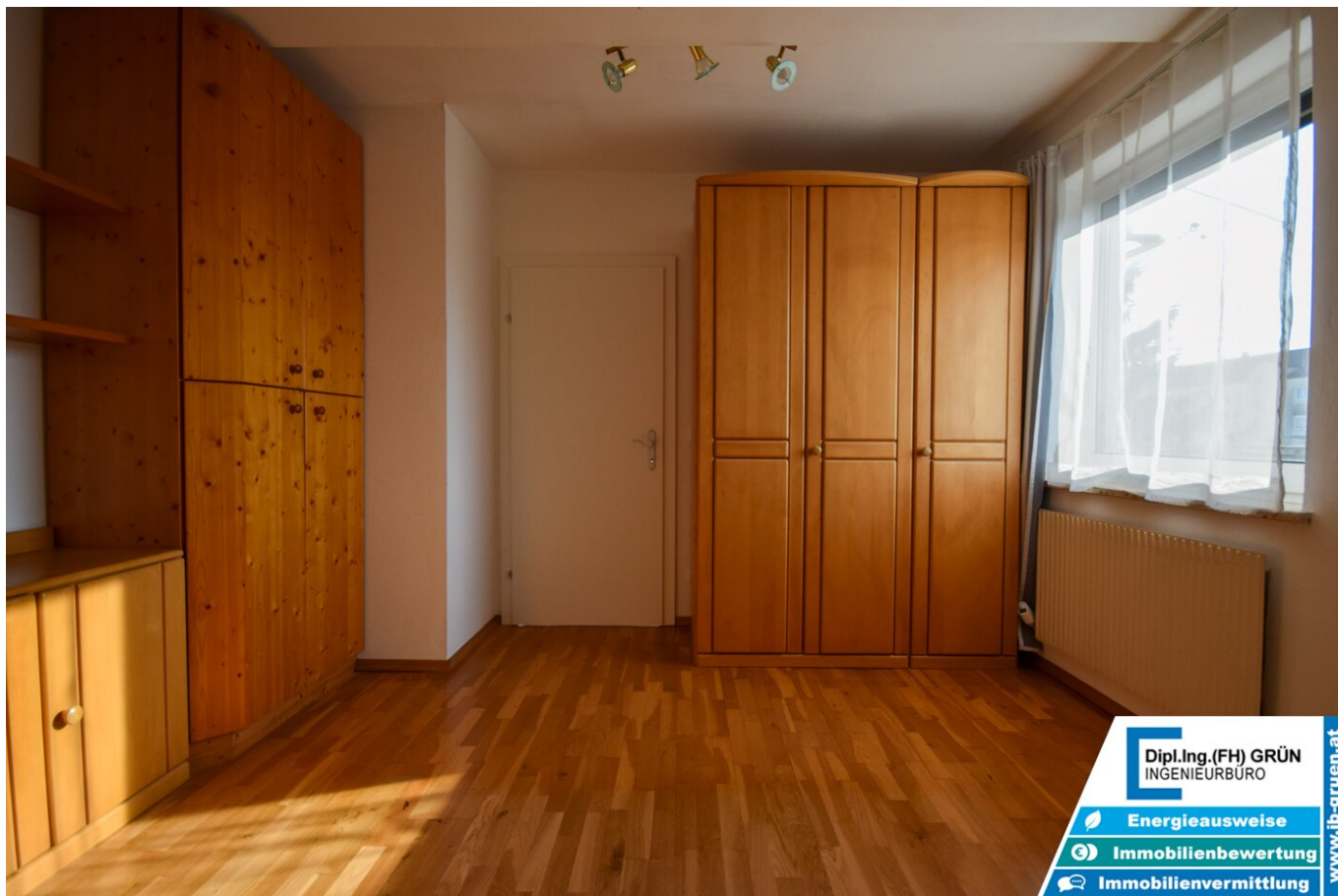


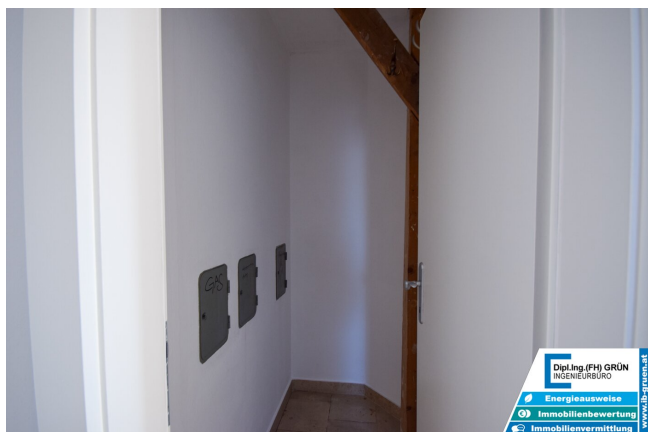




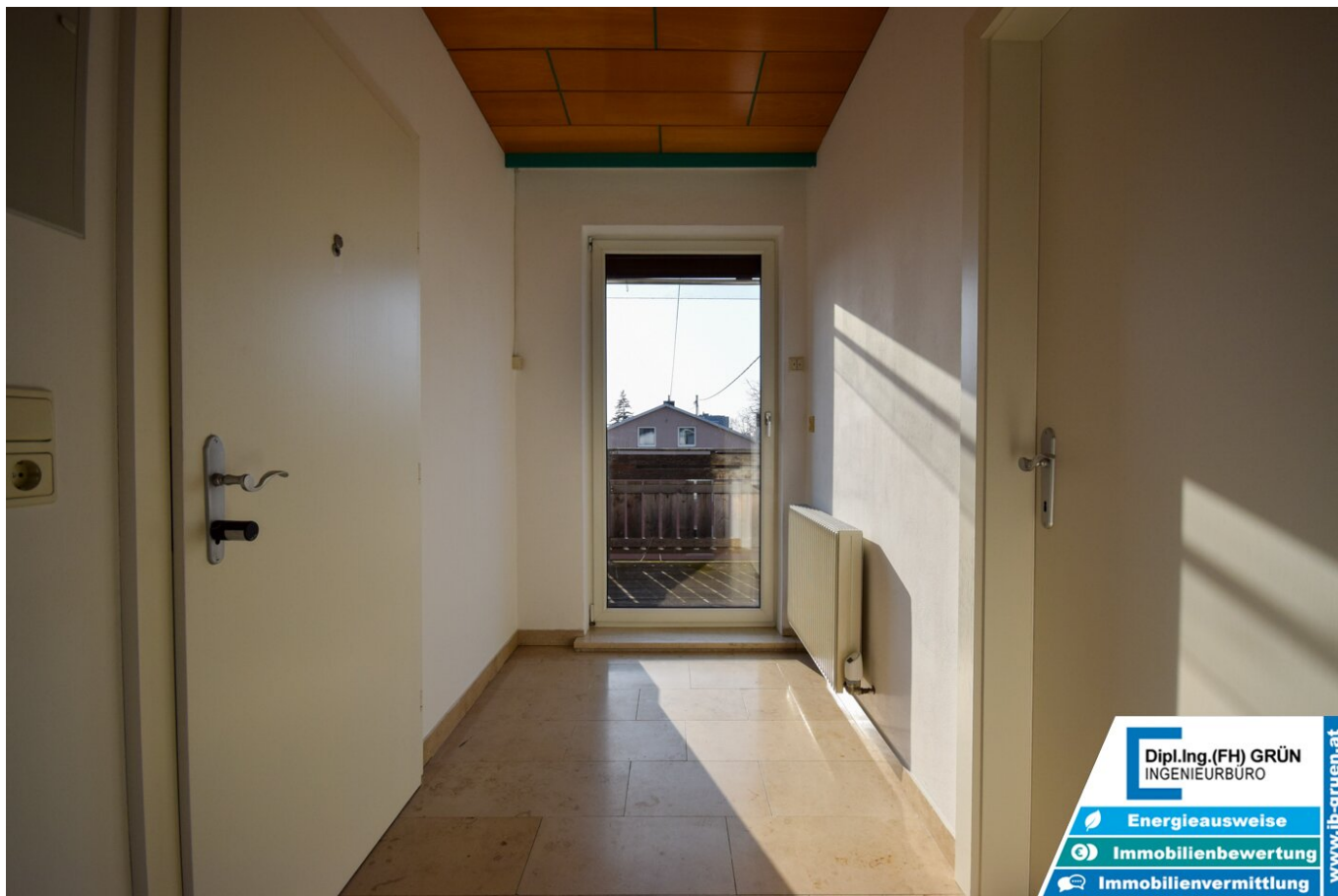


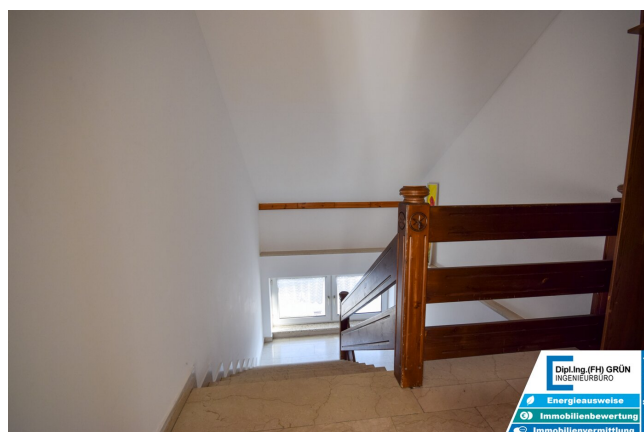




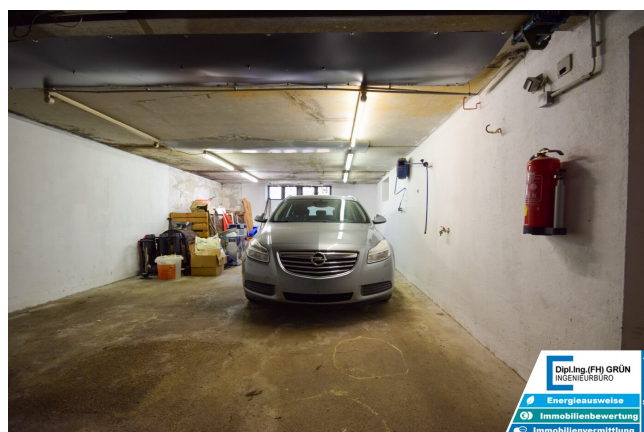






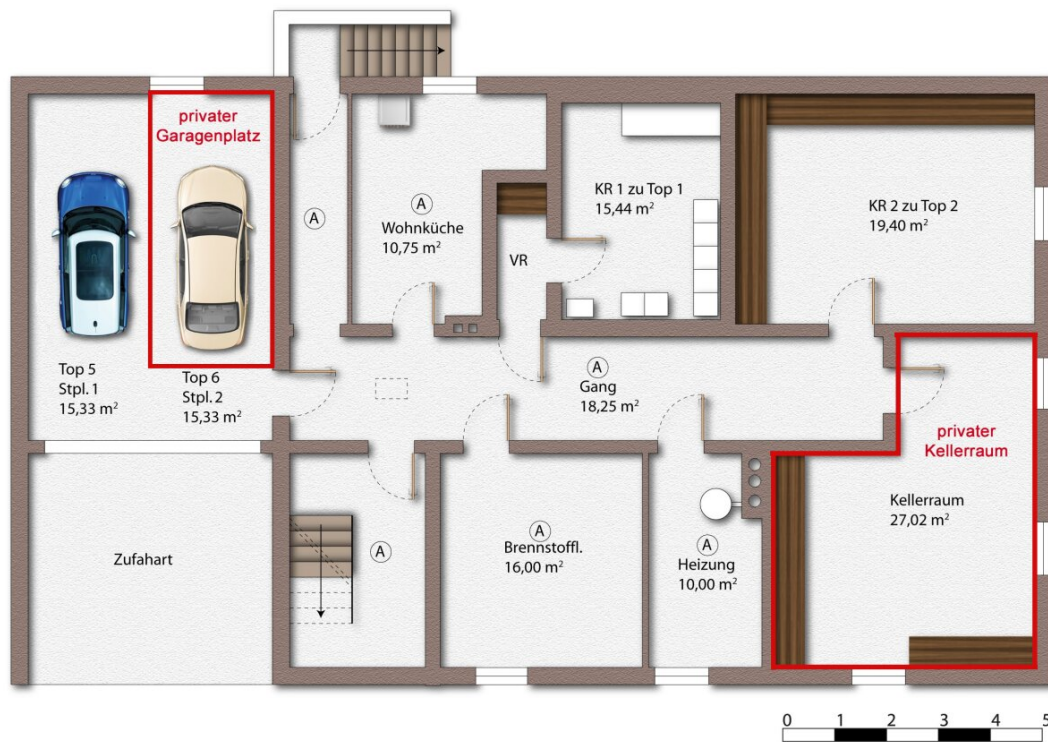








Grundriss Wohnung



Grundriss Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Warum wird verkauft? Die Eigentümer haben ein Haus gekauft – daher kommt diese gepflegte, außergewöhnlich großzügige Dachgeschosswohnung neu auf den Markt.

Auf rund **133,22 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit **großer Wohnküche (ca. 42,75 m²)**, **zwei Schlaf-/Zimmern**, **Büro**, Bad mit Fenster, getrenntem WC, Abstellräumen und zusätzlichem **Seitenboden (ca. 15,9 m²)** als wertvoller Stauraum.

Die Wohnung wirkt hell, offen und ist insgesamt **sehr gepflegt** – aktuell wurde sie **frisch ausgemalt** und die **Türen weiß gestrichen**.

Ein echtes Highlight ist der **Westbalkon (ca. 11,5 m²)** – perfekt für sonnige Nachmittage und Abende. Er ist großzügig, würde aber „mit etwas Liebe“ nochmals deutlich gewinnen (z. B. Boden/Begrünung/Geländer).

Ausstattung & Updates, die zählen:

- DG-Ausbau **1991/92**
- **Eigene Gastherme (2007)**
- **Moderne offene Küche (2019)**
- **Klimaanlage (2017/18)** – ideal im Sommer
- Zusätzlich sorgt ein **Heiz-/Kaminofen** für gemütliche Atmosphäre
- **Großer Garagenstellplatz mit elektrischem Tor** – plus Platz für **Motorrad/Roller**
- Und selten in dieser Form: **XXL-Kellerraum ca. 27,02 m²** – perfekt für Werkbank, Sport, Lager, Bastler oder Sammler

Richtig stark:

Die **Betriebskosten** sind **extrem niedrig**, da das Haus (nur **3 Parteien**) **selbst verwaltet** wird. Außerdem gibt es **eigene Gas-, Strom- und Wasserzähler** – alles sauber getrennt, transparent und fair.

Fazit:

Eine **wirklich großzügige** Dachgeschosswohnung mit viel Komfort (Klima, moderne Küche, Garage mit E-Tor) und einem **Kellerraum, den man in der Größe fast nie** zu einer Wohnung bekommt – und das zu **vernünftigem Geld**.

Interesse? Gerne senden wir Ihnen Unterlagen und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
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