

## Sommerbrise | Sofortbezug



**Sofortbezug**

**Objektnummer: 3821**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graumannpark 3
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	2,94 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	282,97 €
Sonstige Kosten:	54,25 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis inkl. Tiefgarage, exkl. Einrichtung.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



»

## Sommerbrise

Neuwertige Erdgeschosswohnung mit Terrasse für sonnige Frühlingstage und laue Abende.

«

 360° Rundgang

 Immobilien-Video



BOSS IMMOBILIEN

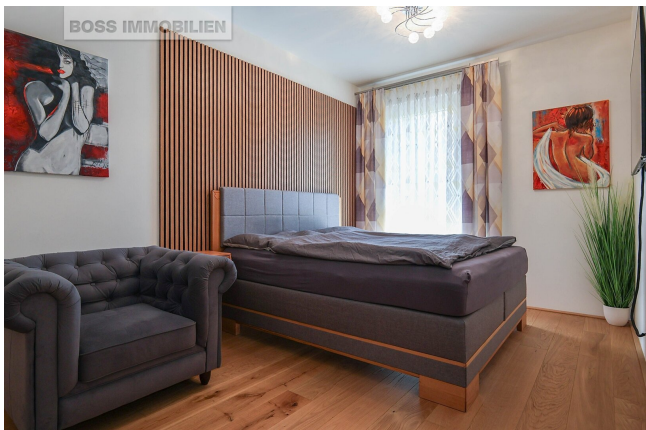


BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN









BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



KI generiert

BOSS IMMOBILIEN



KI generiert

**BOSS IMMOBILIEN**




  
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:  
**Tibor Hostnik**  
+43 650 810 80 88  
th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf    



  
Best of Service & Safety • since 2002

  
GEPRÜFTE QUALITÄT  
**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**  
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Text 07/2025, qgw.at/64289





Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



### Top 0.4 Graumannpark 3, 4050 Traun



DG  
2.0G  
1.0G  
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f @ BOSSimmobilien

## Objektbeschreibung

### > Wohnung | Traun | Kaufen <

Frühlingssonne auf der Terrasse und laue Sommerabende im Freien: Diese neuwertige Erdgeschosswohnung im beliebten Graumannviertel verbindet modernes Wohnen mit einer besonders angenehmen Wohnumgebung.

Schon beim Betreten überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Bereichen und hochwertigen Materialien. Der offene Wohn- und Essbereich mit großer Küche bildet das Herzstück der Wohnung – ideal für gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden. Während Sie kochen, bleiben Sie mitten im Geschehen. Die gemütliche Wohnzone lädt zu entspannten Abenden auf der Couch ein.

Das Schlafzimmer verfügt über ein Badezimmer en Suite und bietet damit eine angenehme Rückzugsmöglichkeit mit viel Privatsphäre. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Zusätzlich stehen ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC für Gäste zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse – perfekt, um sonnige Tage und ruhige Abende im Freien zu genießen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz sowie ein praktisches Kellerabteil. Die geschmackvolle Einrichtung fügt sich harmonisch in die Räume ein und kann auf Wunsch übernommen werden – so könnten Sie schon bald in Ihr neues Zuhause einziehen.

Das Graumannviertel bietet seinen Bewohnern zusätzliche Annehmlichkeiten: Ein **Naschgarten mit Obstbäumen und Beerensträuchern** steht allen Bewohnern zur Verfügung. Praktisch im Alltag ist auch die **varioCUBE Paketbox**, über die Pakete sicher zugestellt werden können, wenn Sie gerade nicht zu Hause sind.

**Nahversorger für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar**, ebenso die **Straßenbahn und mehrere Buslinien**. Rund um die Gebäude sorgen zudem **autofreie Grünflächen** für eine ruhige und besonders angenehme Wohnatmosphäre.

### Lage

Straßenbahn- und Zugnähe ermöglichen Ihnen die Städte Linz, Salzburg und sogar Wien bequem und in Bestzeit zu erreichen. Innerhalb 10 Minuten sind Sie am Flughafen Hörsching und heben ab nach Madrid, Brüssel, Frankfurt oder wohin Sie auch wollen.

Beste Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Betreuungseinrichtungen, Bezirksbehörden, Ärzte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt in der Stadt und im nahen Umfeld (wie die Plus City oder das Haid Center).

Kulturelle Vielfalt weit über die Stadtgrenzen hinaus bietet der "Kulturpark Traun".

Die Traunauen und das Erholungszentrum am Oedtsee, ein Paradies für Sportbegeisterte und Erholungssuchende, erreichen Sie sicher und schnell über bestens ausgebaute Rad- und Gehwege.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m  
Apotheke <200m  
Klinik <1.650m  
Krankenhaus <7.875m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <325m  
Schule <275m  
Universität <5.750m  
Höhere Schule <9.950m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <2.625m

### **Sonstige**

Bank <125m  
Geldautomat <125m  
Post <400m

Polizei <225m

**Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <1.075m

Autobahnanschluss <2.400m

Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap