TRAUN | ST.MARTIN: Vollständig möblierte 3-Zimmer-Wohnung mit kleinem Balkon in Trauner Bestlage!



Objektnummer: 2488/147

Eine Immobilie von SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung & Immobilienvermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1964
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	58,17 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	160.000,00 €

Infos zu Preis:

FIXPREIS!!!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Schneeweis, LBAcert

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung


SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Beratung – Bewertung – Finanzierung


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Beratung – Bewertung – Finanzierung


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Beratung – Bewertung – Finanzierung


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Beratung – Bewertung – Finanzierung


SCHNEEWEIS

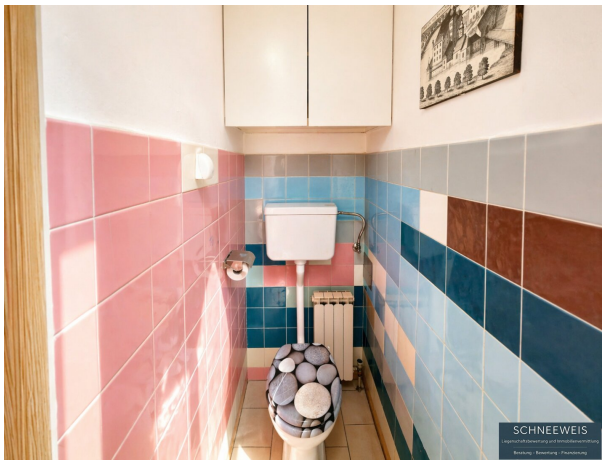

SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Beratung – Bewertung – Finanzierung


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Beratung – Bewertung – Finanzierung


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS

SCHNEEWEIS

Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung

Beratung – Bewertung – Finanzierung

Objektbeschreibung

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung | BERATUNG | BEWERTUNG | FINANZIERUNG

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 js@schneeweis-sv.at www.schneeweis-sv.at

Die 3-Zimmer-Wohnung in 4050 Traun liegt im Ortsteil St. Martin in einer gewachsenen Wohnlage mit sehr guter Alltagsinfrastruktur. Im Stadtgebiet stehen vielfältige Einkaufs-, Dienstleistungs-, Bildungs- und Betreuungsangebote zur Verfügung; damit ist die Versorgung des täglichen Bedarfs ebenso wie die familienfreundliche Nutzung im Nahbereich gut abgedeckt. Verkehrstechnisch überzeugt der Standort durch eine starke regionale und überregionale Anbindung: Die Erreichbarkeit erfolgt rasch über die A1 (Anschlussstellen Traun/Ansfelden) sowie über die B1 und B139 (Umfahrung); zudem bestehen ÖBB-Verbindungen (u. a. Pyhrnbahn/Westbahn) und die Nähe zum Flughafen Linz-Hörsching. Im öffentlichen Verkehr ist Traun zusätzlich durch die Straßenbahnlinie 4 (Richtung Linz; Endpunkt Schloss Traun) sowie ergänzende Busangebote gut erschlossen. Für Freizeit und Erholung bieten sich besonders die Traunauen als naturnaher Naherholungsraum mit Spazier- und Radmöglichkeiten an; Teile davon stehen als wertvolles Augebiet unter Schutz.

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung | BERATUNG | BEWERTUNG | FINANZIERUNG

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 js@schneeweis-sv.at www.schneeweis-sv.at

Sie erreichen die möblierte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) eines gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt durch eine flexible Raumaufteilung und gemütlichem Wohnambiente. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Belichtung; der klar strukturierte, flexible Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Der Wohnbereich präsentiert sich äußerst gemütlich und bietet vielfältige Möblierungsoptionen – ideal als zentraler Lebensmittelpunkt. Die Wohnung wird größtenteils möbliert übergeben, wodurch ein rascher Start in die Nutzung bzw. eine temporäre Übergangslösung während der Modernisierung möglich ist. Insgesamt ist die Einheit jedoch sanierungsbedürftig und bietet damit die Gelegenheit, Ausstattung und Oberflächen nach eigenen Vorstellungen zeitgemäß zu adaptieren. Die separate, kleine Einbauküche ist funktional geplant und verfügt über ausreichend Stauraum; ein Essplatz ist bereits im Wohnzimmer integriert. Das Badezimmer ist mit Dusche, Handtuchtrockner sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zwei weitere Zimmer eignen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und machen die Wohnung sowohl für Paare als auch für kleine Familien bzw. für eine Nutzung mit Homeoffice attraktiv.

Für die Sommermonate steht ein liebevoller, kleiner Balkon zur Verfügung. Ergänzend ist ein Kellerabteil der Wohnung zugeordnet. Parkplätze befinden sich direkt angrenzend bei der Liegenschaft. Der solide Bauzustand und die gepflegte Gesamtanlage unterstreichen den wertbeständigen Charakter der Liegenschaft und runden das Gesamtbild ab.

Fazit: Diese sanierungsbedürftige Wohnung bietet eine attraktive Gelegenheit für Käufer, die Wert auf Gestaltungsfreiheit und wertsteigerndes Entwicklungspotenzial legen. Die Einheit überzeugt durch ihre grundsätzlich gut vermietbare Struktur und die Lage in einem geprägten und zugleich sehr gut angebundenen Umfeld, das bei Mietinteressenten erfahrungsgemäß stark nachgefragt ist. Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und steht damit für eine zeitnahe Renovierung und anschließende Nutzung – wahlweise zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage mit der Möglichkeit, durch Modernisierung und Neuvermietung nachhaltig Ertrag und Substanz zu optimieren.

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung | BERATUNG | BEWERTUNG | FINANZIERUNG

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 js@schneeweis-sv.at www.schneeweis-sv.at

Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!

- **GROßTEILS MÖBLIERT!**
- Flexibler Grundriss
- Getrennte Einbauküche
- Liebevoller kleiner Balkon
- Attraktive Lage
- Parkmöglichkeit bei der Liegenschaft
- **Und noch vieles mehr…**

Zur Wahrung der Vertraulichkeit gegenüber unseren Klienten erteilen wir Auskünfte –

insbesondere die Übermittlung von Exposés – ausschließlich auf schriftliche, individualisierte Anfragen unter Bekanntgabe vollständiger Kontakt- und Identifikationsdaten (Vor- und Zuname, Adresse, telefonisch erreichbare Telefonnummer) an folgende E-Mail-Adresse: js@schneeweis-sv.at

Unvollständige oder anonyme Anfragen werden nicht bearbeitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap