

**TRAUN: Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im EG mit  
Grünblick und Parkplatz auch für Anleger – attraktive  
Betriebskosten**



**Objektnummer: 4940/67**

**Eine Immobilie von Pickl Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	60,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,81 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	156.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,69 €
<b>Heizkosten:</b>	70,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	60,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Sabine Pickl

Pickl Immobilien  
Wiener Bundesstraße 64  
4061 Pasching

T +43 699 123 884 24

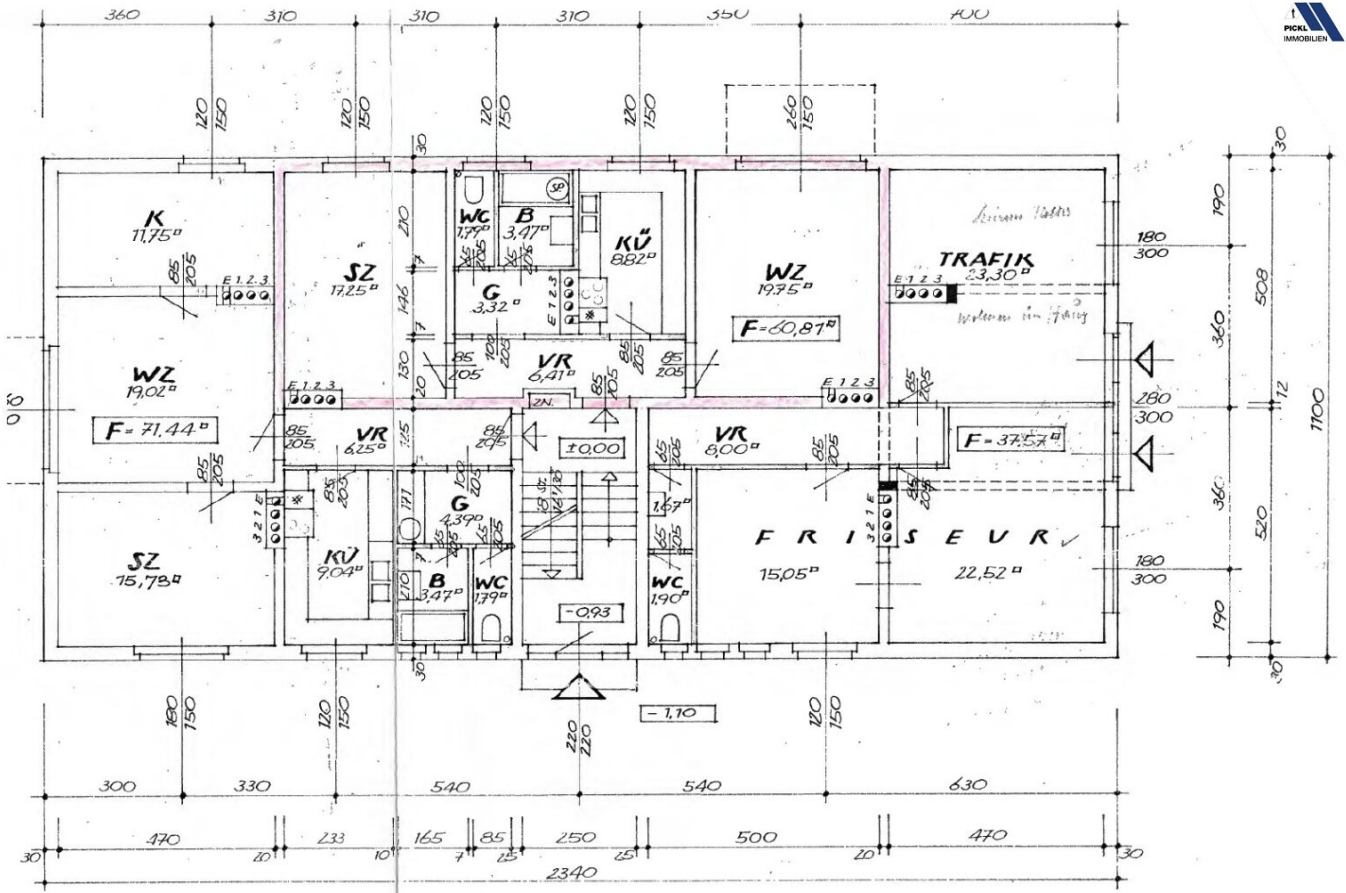
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











ERDGESCHOSS • HAUS 1

## Objektbeschreibung

### **Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in 4050 Traun – Wohnen mit Grünblick**

Diese selten verfügbare Wohnung im Erdgeschoss mit Halbstock überzeugt auf ca. 60,81 m<sup>2</sup> mit einem optimalen Grundriss und einem angenehmen Wohnambiente. Der schöne Grünblick sorgt für Ruhe und Lebensqualität – ideal für Singles, Paare oder auch als WG.

Obwohl die Wohnung bereits etwas in die Jahre gekommen ist, wurde sie laufend instand gehalten. Die Fassade wurde 2004 erneuert, und die Böden wurden bereits modernisiert. Eine Einbauküche, ein helles Badezimmer mit Fenster und Dusche sowie ein separates WC bieten hohen Wohnkomfort.

Die Raumaufteilung ist wie folgt: 1 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche mit Essplatz, WC, Dusche und Vorraum.

Ein schöner, großer Garten steht zur allgemeinen Nutzung bereit und bietet zusätzlichen Raum zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die nahegelegenen Traunauen sowie der Waldfriedhof laden zu entspannten Spaziergängen und erholsamen Stunden in der Natur ein.

Kabel- und Satellitenanschlüsse sind vorhanden. Parkplätze vor dem Haus sowie ein Fahrradraum ergänzen das Angebot perfekt.

**Auch für Anleger ist diese Wohnung attraktiv:** Die gute Lage und die solide Substanz gewährleisten eine stabile Vermietbarkeit und langfristige Wertsteigerung.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Gelegenheit!**

**Sabine Pickl | Immobilienmaklerin**

**+43 699 123 884 24**

**[www.immobilien-pickl.at](http://www.immobilien-pickl.at)**

### **Sonstiges / Rechtliche Hinweise**

Die angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben, insbesondere von Flächenangaben,

Ausstattungsmerkmalen, Betriebskosten oder sonstigen Informationen, die uns vom Abgeber bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Gewähr oder Haftung.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverwertung bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Im Falle eines erfolgreichen Vertragsabschlusses wird die gesetzlich bzw. vertraglich vereinbarte Vermittlungsprovision verrechnet. Die Höhe der Provision richtet sich nach der jeweils geltenden Immobilienmaklerverordnung.

Wir weisen gemäß § 5 Maklergesetz darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Zwischen dem Vermittler und dem Abgeber besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Sofern uns vom Abgeber kein Energieausweis vorgelegt wird, gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart (§ 7 EAVG 2012).

Weitere Informationen, unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Datenschutzerklärung sowie das Impressum finden Sie auf unserer Homepage:

[www.immobilien-pickl.at](http://www.immobilien-pickl.at)

### **Datenschutzhinweis:**

Wir verarbeiten personenbezogene Daten ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (DSGVO, DSG, TKG 2021). Sofern Sie uns Ihre Kontaktdaten zur Verfügung stellen, können wir Ihnen Informationen über ähnliche bzw. vergleichbare Immobilienangebote übermitteln. Dieser Zusendung können Sie jederzeit widersprechen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap