

**TRAUN: Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im EG mit  
Grünblick, Parkplatz und WG-geeignet – 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>	169.000,00 €
<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

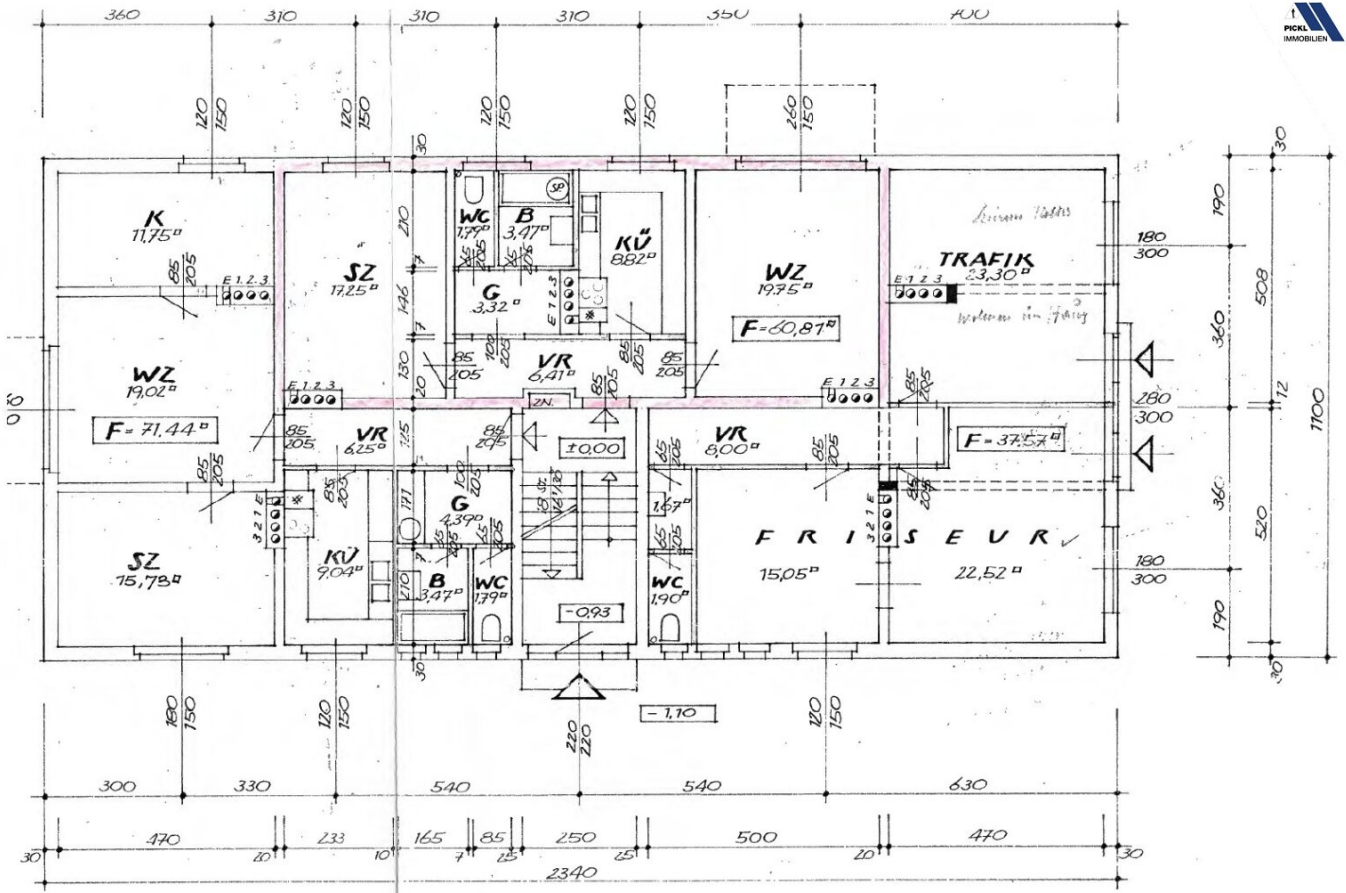
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











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:**

Hinweise: Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und

Flächen, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung

übernehmen. Der guten Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass nur im Abschlussfalle

ein Vermittlungshonorar in der Höhe von 3 % des Kaufpreises bzw. 3 Bruttomonatsmieten (bei Wohnungen

1 bzw. 2 Bruttomonatsmieten) zuzüglich 20 % Ust. für unsere Verdienstlichkeit in Rechnung gestellt wird,

sofern im Angebot nichts anderes vermerkt ist. Dieses Angebot ist freibleibend. Gemäß § 5 Absatz 3

Maklergesetz wird darauf hingewiesen, dass Immobilien Pickl als Doppelmakler tätig ist und zwischen dem

Vermittler & dem Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Im Falle der Nichtvorlage des

Energieausweises gemäß EAVG seitens des Verkäufers gilt zumindest eine dem Alter und der Art des

Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Unsere Geschäftsbedingungen /

Impressum sowie unsere Datenschutzerklärung und unsere AGB finden sie auf unserer Homepage unter

[www.immobilien-pickl.at](http://www.immobilien-pickl.at). DATENSCHUTZ: Wir machen darauf aufmerksam, dass wir Ihnen möglicherweise

Informationen über gleichwertige Objekte per elektronischer Post zusenden werden. Wenn Sie dies nicht

wollen, geben Sie uns bitte Bescheid!

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