

**Modern - Effizient - Belagsfertig Ein Zuhause mit  
Gestaltungsspielraum.**



**Objektnummer: 1537/132**

**Eine Immobilie von PRO Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	188,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Heizkosten:</b>	60,00 €
<b>USt.:</b>	46,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstigen = Strom ( Energie und Warmwasser)

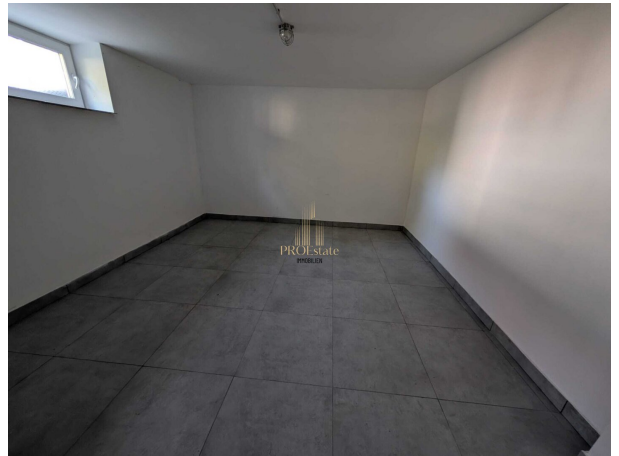
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

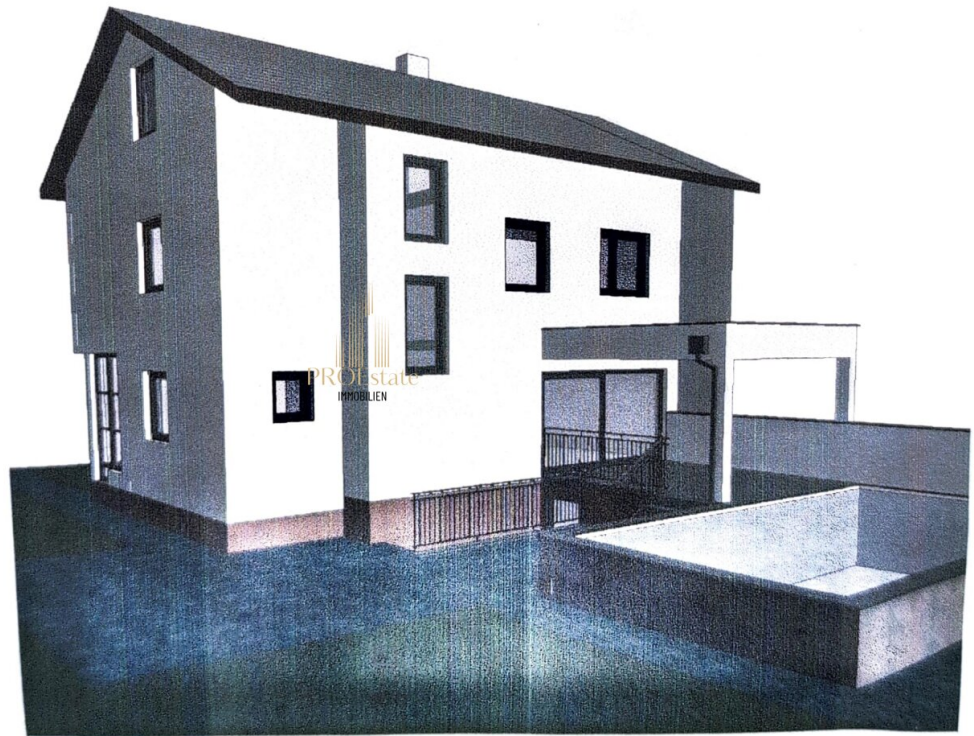
## Ihr Ansprechpartner

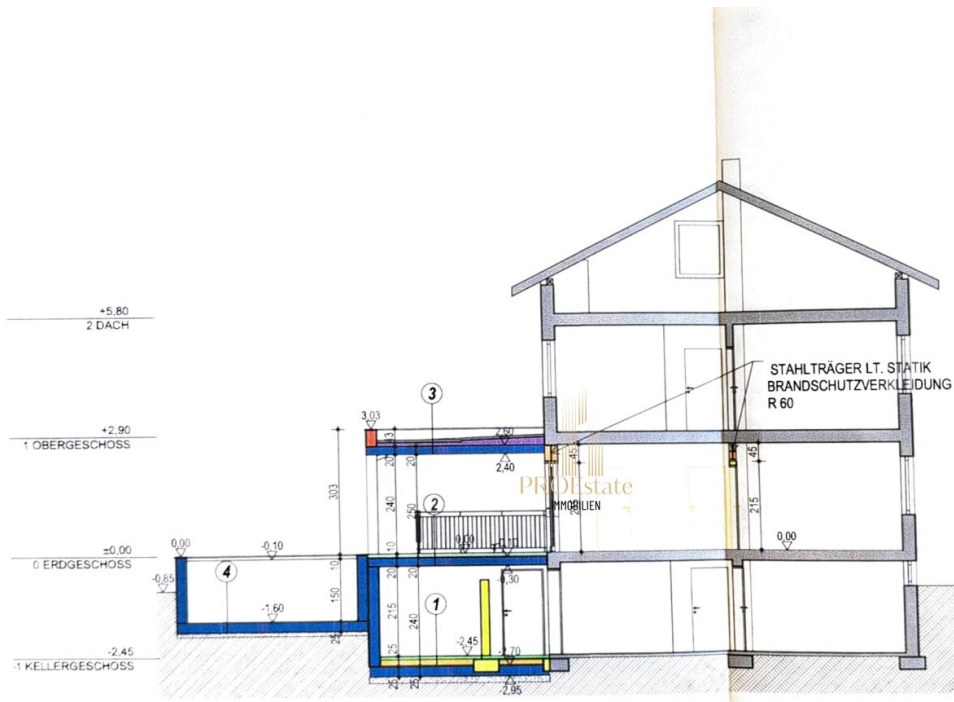












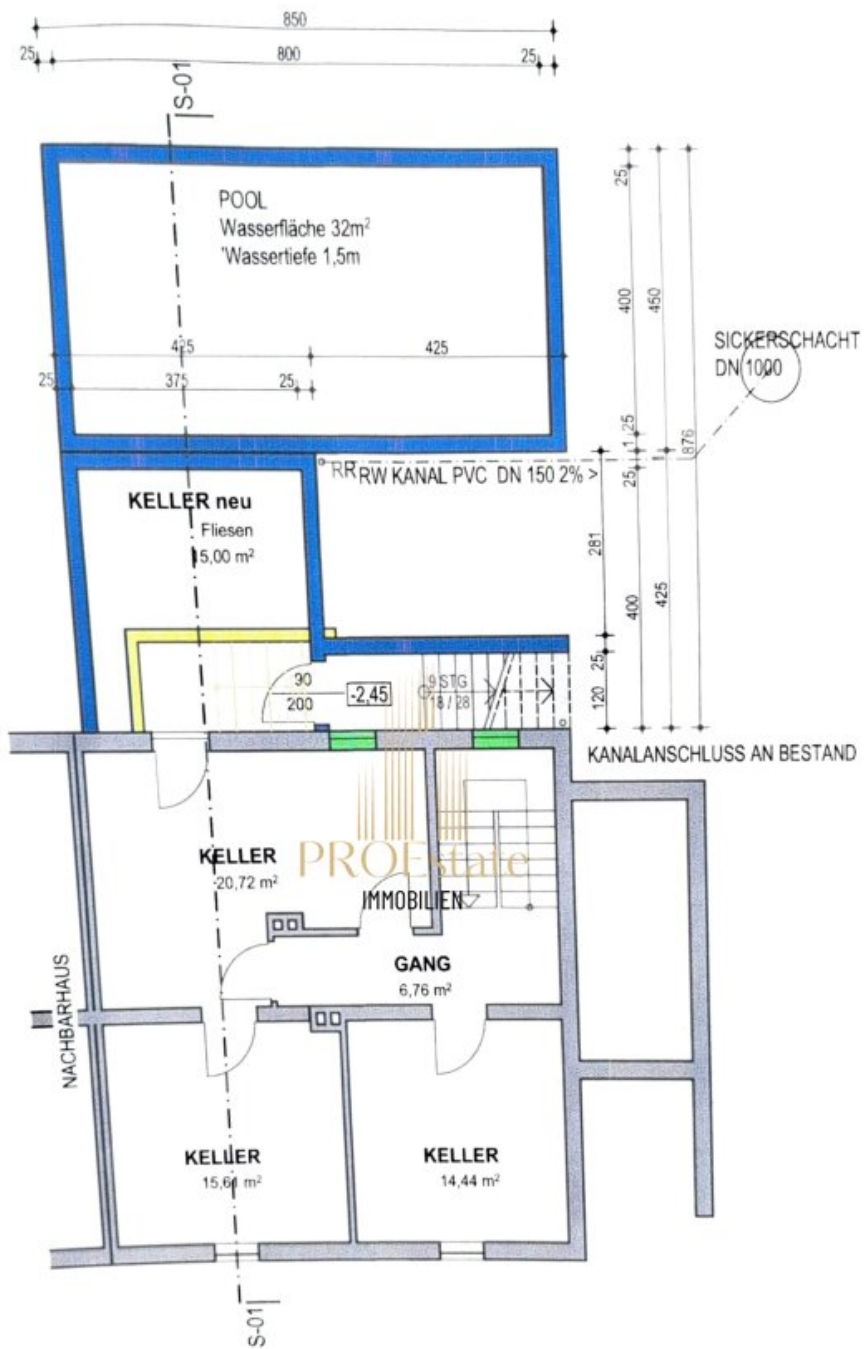
- 4 POOL**
  - POOLFOLIE
  - SPACHELUNG
  - 25 cm STB PLATTE
  - SAUBERKEITSSCHICHT
- 3 TERRASSENDACH**
  - 6 cm KIES
  - ABDICHTUNG
  - 4-14 cm GEFÄLLEDÄMMUNG
  - 20 cm STB DECKE
  - SPACHELUNG
- 2 TERRASSENBODEN**
  - 2,5 cm NATURSTEINPLATTEN
  - 7,5 cm DRAINBETON
  - 20 cm STB PLATTE
- 1 KELLER neu**
  - 2,0 cm BELAG
  - 7,0 cm ESTRICH
  - PE FOLIE
  - 14 cm SCHÜTTUNG / WÄRMEDÄM
  - 1 cm ABDICHTUNG
  - 25 cm STB FUNDAMENTPLATTE
  - 15 cm ROLLIERUNG

S-01

SCHNITT

Diese Informationen basieren auf dem Erstgespräch und dient ausschließlich der Präsentation des Planungs-Konzeptes. Sie sind nicht berechnend, dienen Plan- oder auch nur Teile daraus, selbst zu verwenden oder an Dritte weiterzugeben. Bauliche Ideen, Entwurf-, Pläne und Skizzen sind zu 100% Eigentum des Planerfassers.

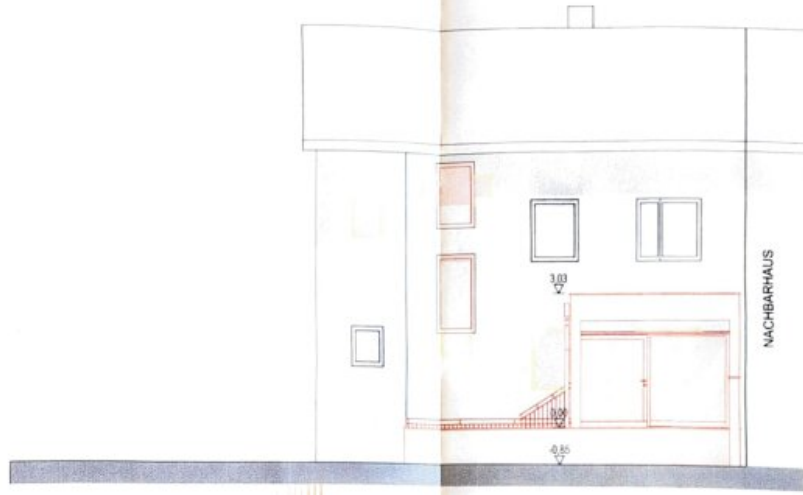




+5.80  
2 DACH

+2.90  
1 OBERGESCHOSS

±0.00  
0 ERDGESCHOSS



A-01

ANSICHT SÜD

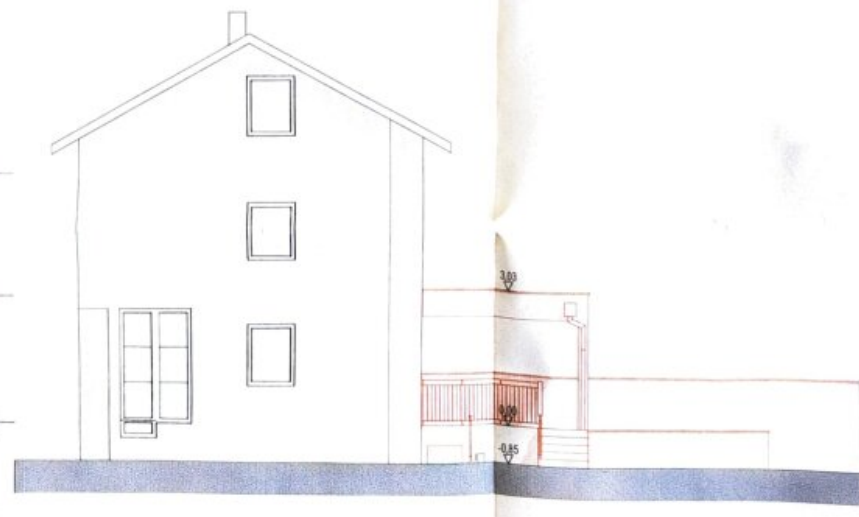
1:100

PROEstate  
IMMOBILIEN

+5.80  
2 DACH

+2.90  
1 OBERGESCHOSS

±0.00  
0 ERDGESCHOSS

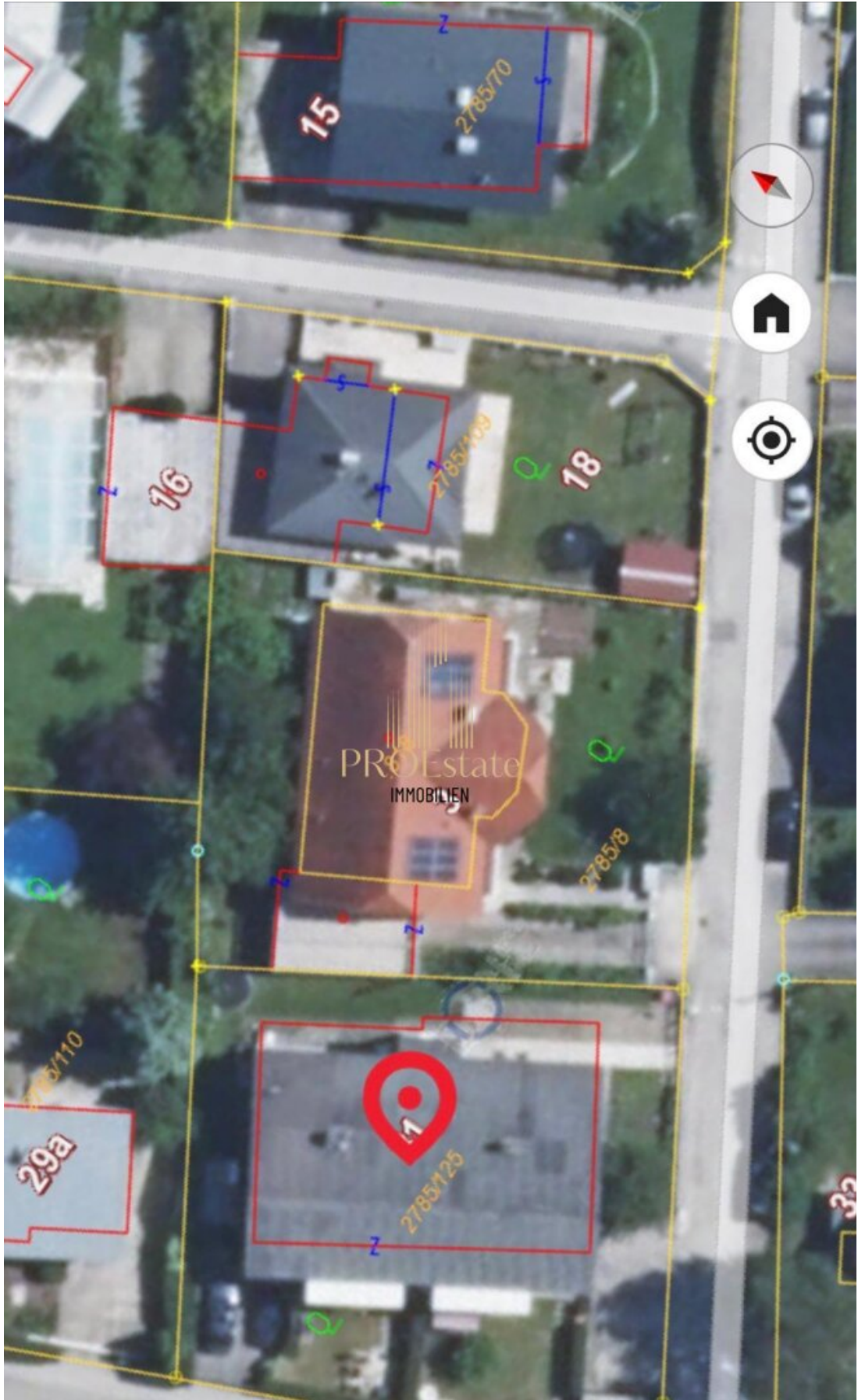


A-02

ANSICHT WEST

1:100





# Objektbeschreibung

Dieses vollsanierte Einfamilienhaus in einer ruhigen Wohnlage von Traun verbindet zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Technik und durchdachte Raumgestaltung.

Mit 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großzügigem Garten und hochwertiger Ausstattung bietet es ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Komfort und Sicherheit legen – ebenso wie für Investoren, die eine wertstabile Immobilie in hervorragender Lage suchen.

Dieses Einfamilienhaus bietet eine seltene Kombination aus vollsanierter Bausubstanz, energieeffizienter Technik und individueller Gestaltungsfreiheit.

Ein Objekt, das heute überzeugt und morgen im Wert wächst.

## Die wichtigsten Eckdaten

- Kaufpreis: 579.000 €
- Wohnfläche: 134 m<sup>2</sup>
- Zustand: Vollsaniert
- Außenflächen: Garten, Terrasse, Südwestbalkon/-terrasse
- Parken: Garage + Stellplatz
- Sanitärräume: 3 WCs, 2 moderne Bäder
- Heizung: Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe
- Ausstattung: Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
- Ausblick: Angenehmer Grünblick

## Wohnen mit Komfort und Zukunft

Helle Räume, moderne Haustechnik und eine durchdachte Grundstruktur schaffen ein Wohngefühl, das sofort überzeugt. Der offene Wohn?Essbereich mit Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Hauses – ideal für Familienleben, Gäste und entspannte Abende.

Der Garten mit Grünblick bietet Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern. Dank der Südwest-Ausrichtung genießen Sie Sonne bis in die Abendstunden.

## Belagsfertig – Ihre individuelle Gestaltung

Die Liegenschaft wurde umfassend saniert und befindet sich belagsfertig im aktuellen Zustand. Das bedeutet: Böden, Innentüren, Sanitärdesign und finale Oberflächen können nach Ihren persönlichen Vorstellungen umgesetzt werden. Sie erhalten ein hochwertiges, technisch modernisiertes Haus – und gleichzeitig die Freiheit, den Innenraum stilistisch selbst zu definieren.

**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://pro-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pro-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap