

## Toplage! Haus mit großem Grundstück, 2- bzw. 3-fach Garage & neuer Luftwärmepumpe



**Objektnummer: 7056/196**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	97,40 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	17,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	25,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 227,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün**

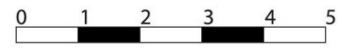
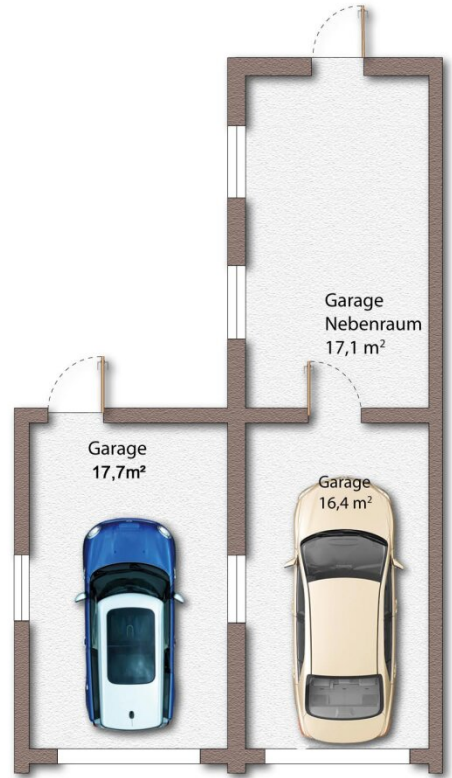
Ingenieurbüro Grün  
Aurikelstraße 45  
4053 Ansfelden







Grundriss Erdgeschoss

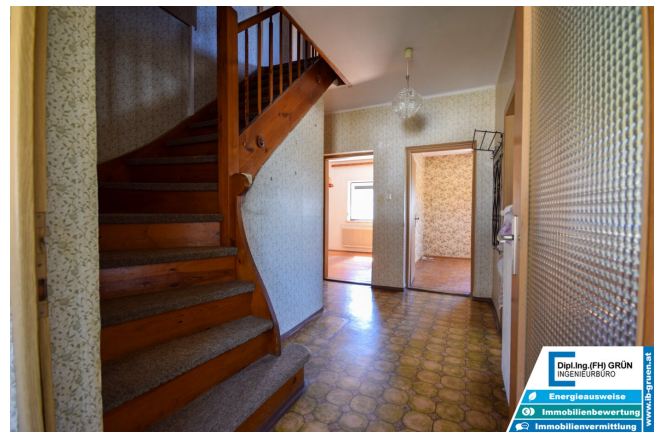
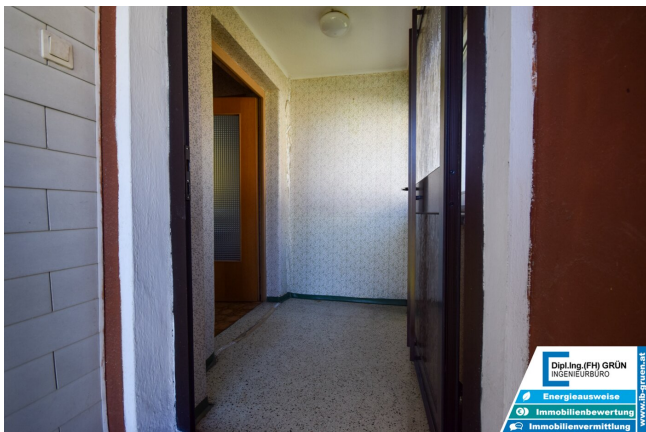


Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss











**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



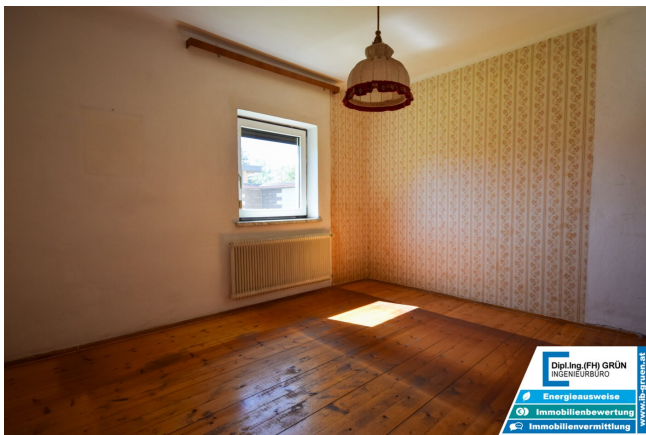
Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

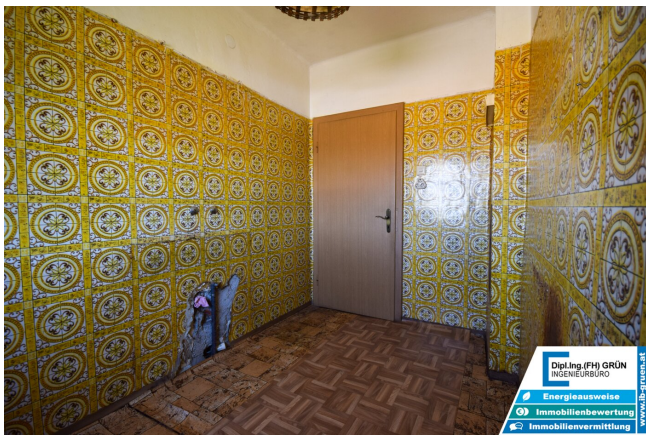
Energieausweise

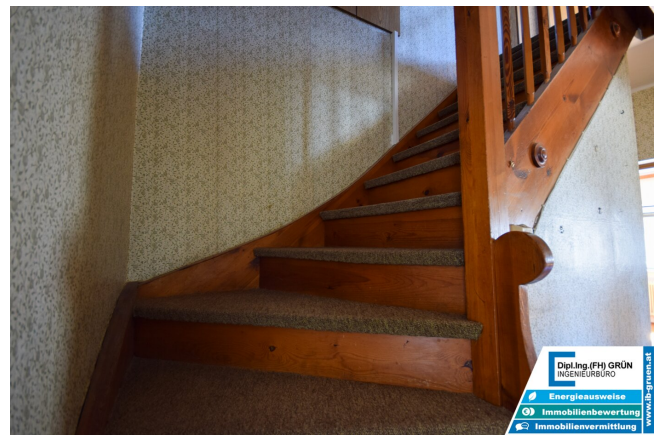
Immobilienbewertung

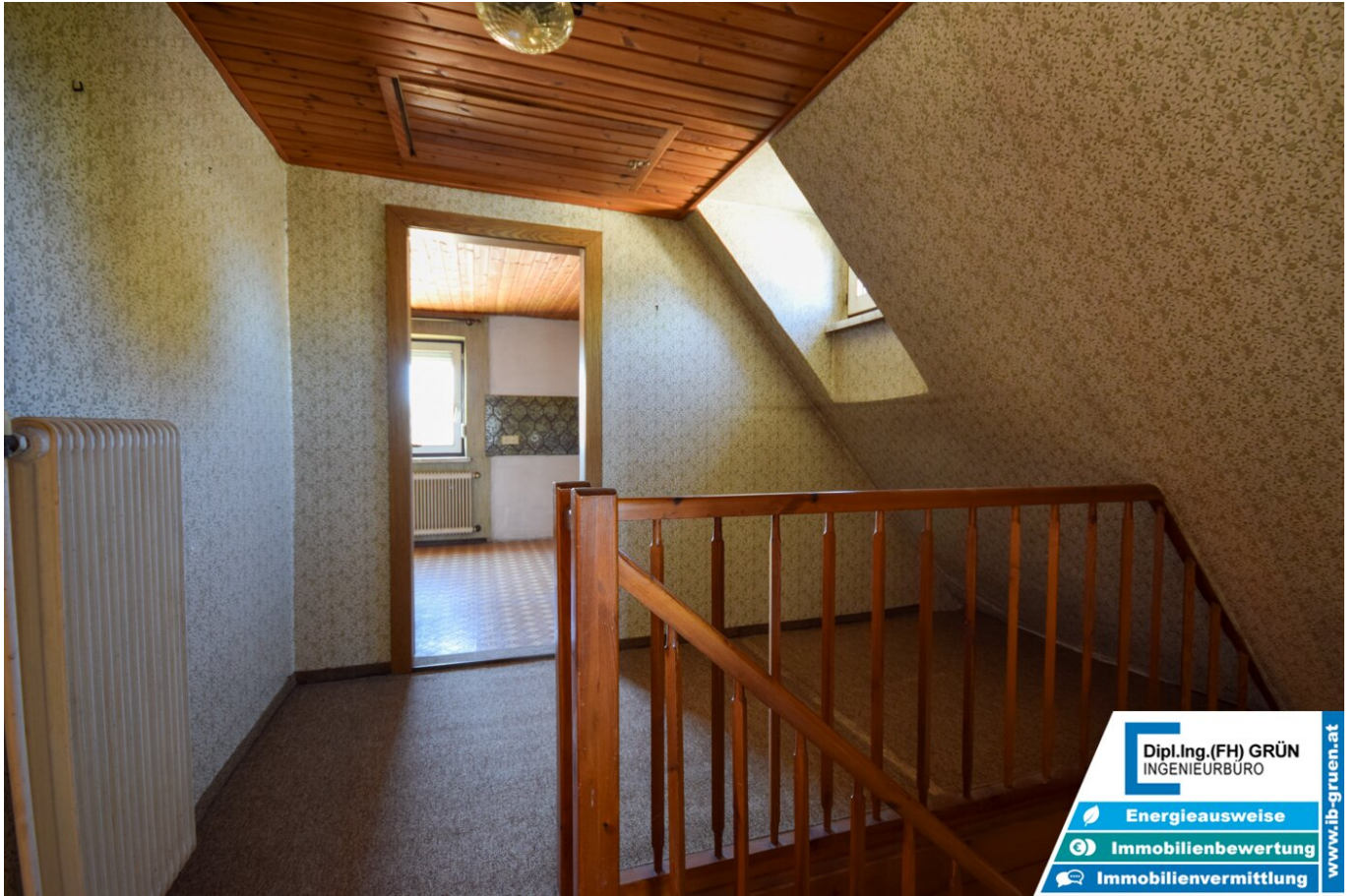
Immobilienvermittlung

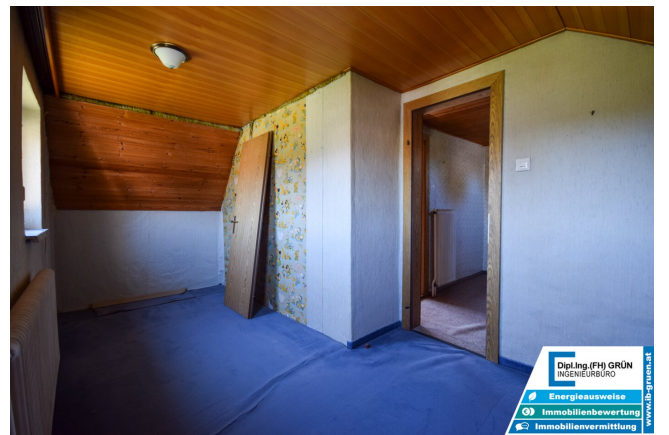
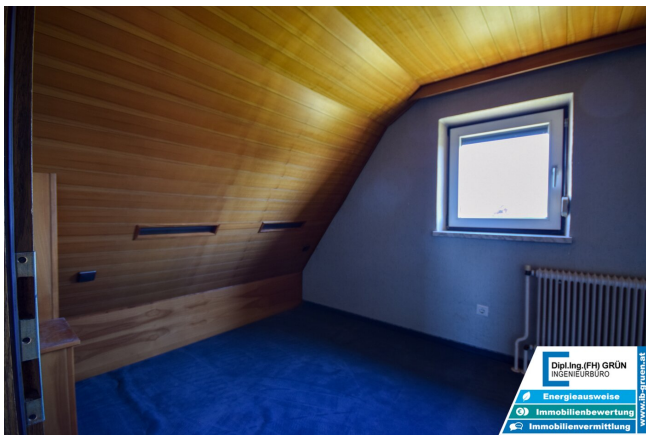
www.ib-gruen.at

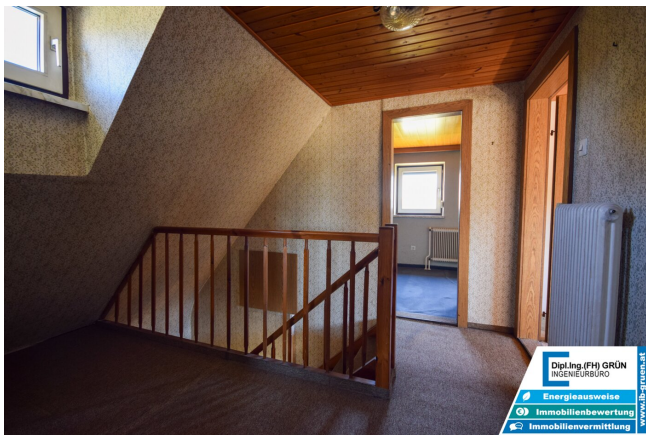








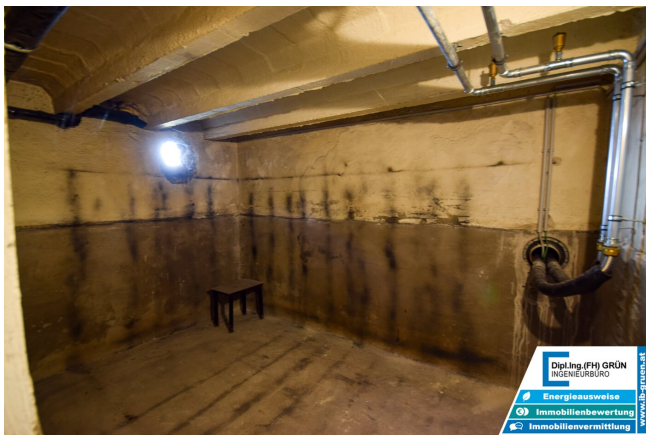










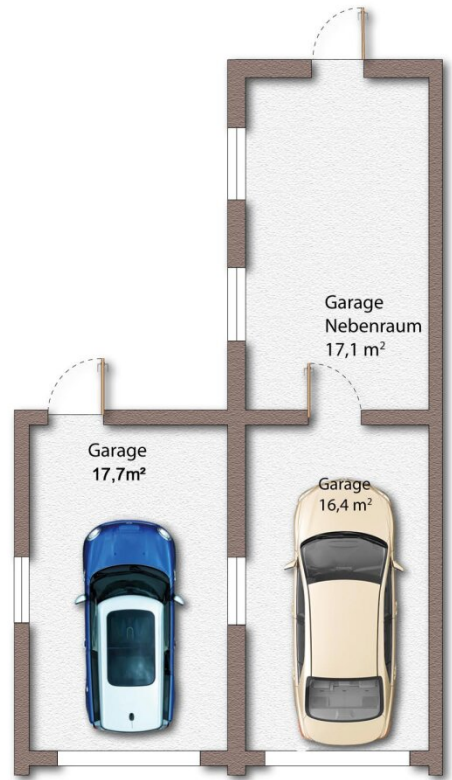
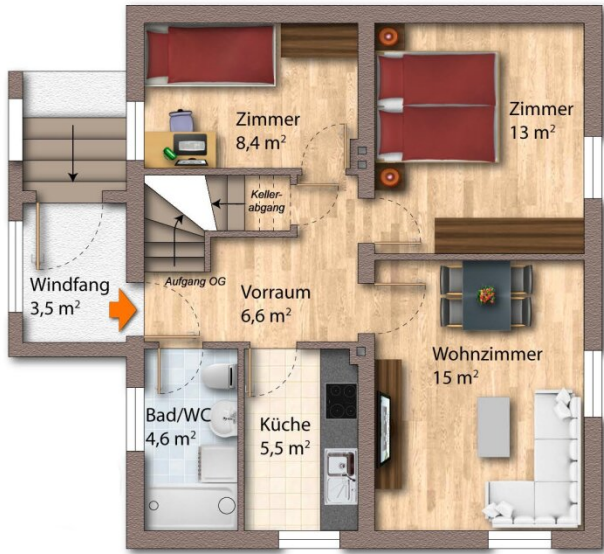




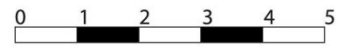






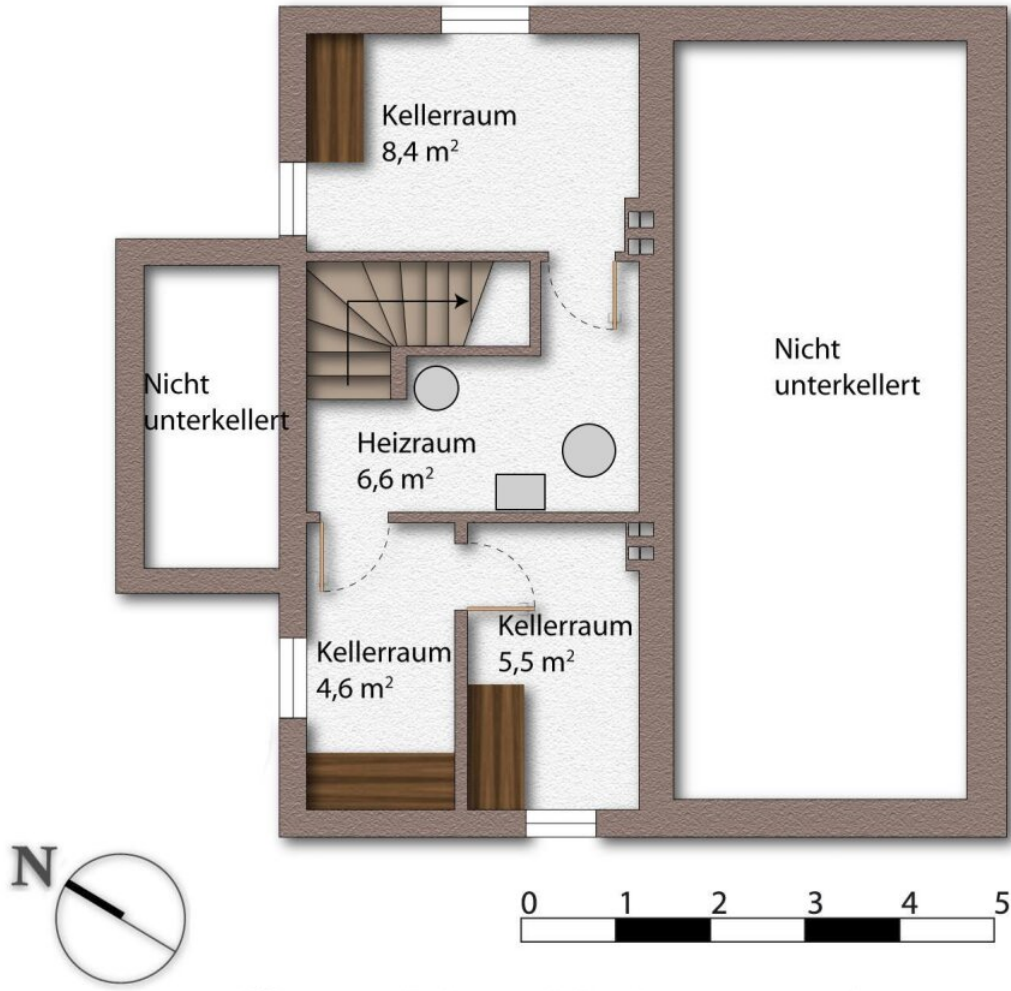


**Grundriss Erdgeschoss**





**Grundriss Obergeschoss**



**Grundriss Untergeschoss**



**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:250  
 links unten: 68029 343564  
 rechts oben: 68096 343610  
 MGI\_Austria\_GK\_Central

Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 K.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 12.05.2026

Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informationssystem [DORIS]  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732 7720 12541  
 doris.geol.post@ooe.gv.at  
 https://doris.ooe.gv.at



## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Traun bietet eine seltene Gelegenheit für Käufer, die eine hervorragende Lage, ein großzügiges Grundstück und gleichzeitig viel Potential zur individuellen Gestaltung suchen.

Das Haus wurde ursprünglich ca. **1951 errichtet** und befindet sich auf einem schön gelegenen, ebenen Grundstück mit rund **609 m<sup>2</sup> Fläche**. Besonders attraktiv ist die Kombination aus ruhiger Siedlungslage, guter Infrastruktur und einem sehr schön nutzbaren Grundstück mit viel Freiraum.

Die bestehende Immobilie verfügt über rund **97 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, insgesamt **6 Zimmer**, Kellerflächen sowie eine außergewöhnlich große **2- bzw. 3-fach Garage** mit viel zusätzlichem Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand und bietet eine sehr gute Basis für unterschiedlichste Konzepte:

- einfache Innenraummodernisierung
- laufende Sanierungen
- umfassende Generalsanierung

Auch ein schrittweises Adaptieren während der Nutzung ist grundsätzlich gut vorstellbar.

Im technischen Bereich wurden bereits einzelne Maßnahmen umgesetzt:

- Heizungsanlage 2023 erneuert
- moderne **Viessmann Luftwärmepumpe**
- Fenster und Haustüre überwiegend aus den 1970er Jahren
- Dacheindeckung ebenfalls ungefähr aus dieser Zeit

Somit besteht bei mehreren Bauteilen entsprechender Modernisierungsbedarf nach heutigen Standards – gleichzeitig bietet die Immobilie jedoch eine solide Grundsubstanz und eine hervorragende Ausgangsbasis für zukünftige Investitionen.

Besonders interessant ist auch die gewachsene Siedlungsstruktur: In diesem Bereich wurden bereits in den 1950er Jahren zahlreiche ähnliche Häuser errichtet. Viele dieser Häuser bestehen bis heute und wurden über die Jahrzehnte hinweg laufend modernisiert, erweitert oder umfangreich saniert.

Gerade dadurch lässt sich bei einem Spaziergang durch die Umgebung sehr gut erkennen, welches Potential in der bestehenden Bebauung steckt und welche vielfältigen Möglichkeiten auch dieses Haus bietet – von gemütlicher Modernisierung bis hin zum zeitgemäßen Familienhaus.

Die Kombination aus:

- ruhiger und grüner Wohnlage
- Top-Infrastruktur
- Nähe zu Schulen und Bahnhof
- großem ebenen Grundstück
- großer Garage
- vielseitigem Entwicklungspotential

macht diese Immobilie zu einer besonders interessanten Gelegenheit in Traun.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap