

## Schatzhaus | Sofortbezug



**Objektnummer: 3880**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Nordsaum 138
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1954
Wohnfläche:	106,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Keller:	51,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	327,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	297.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Reinhard Diwald**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

T +43 7229 66 33 6 16  
H +43 664 111 51 47

»

## Schatzhaus

Hinter der charmanten Fassade wartet ein Zuhause voller besonderer Details und überraschender Möglichkeiten.

«



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN

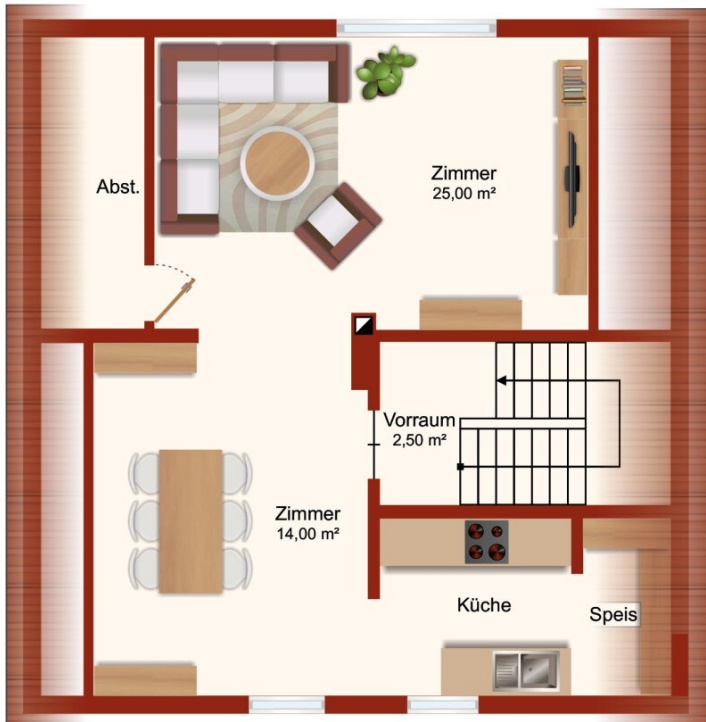




**BOSS IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety - since 2002

Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Reinhard Diwald**  
+43 664 111 51 47  
rd@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)



DG  
EG  
KG



Best of Service & Safety · since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

106 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

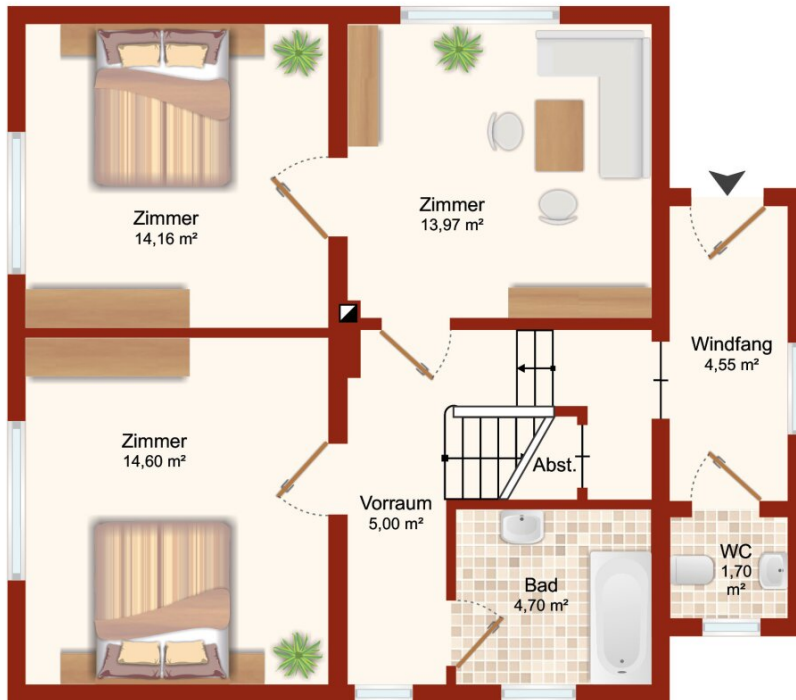
5  
Zimmer

534 m<sup>2</sup>  
Grundstück

## Haus Am Nordsaum 138, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o @ BOSSimmobilien



DG  
EG  
KG



Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

106 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

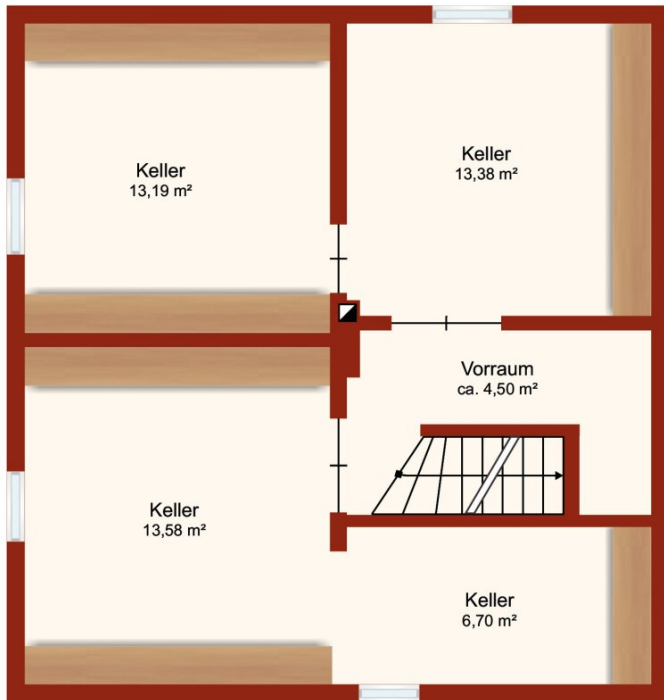
5  
Zimmer

534 m<sup>2</sup>  
Grundstück

## Haus Am Nordsaum 138, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien



DG  
EG  
KG



Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

106 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

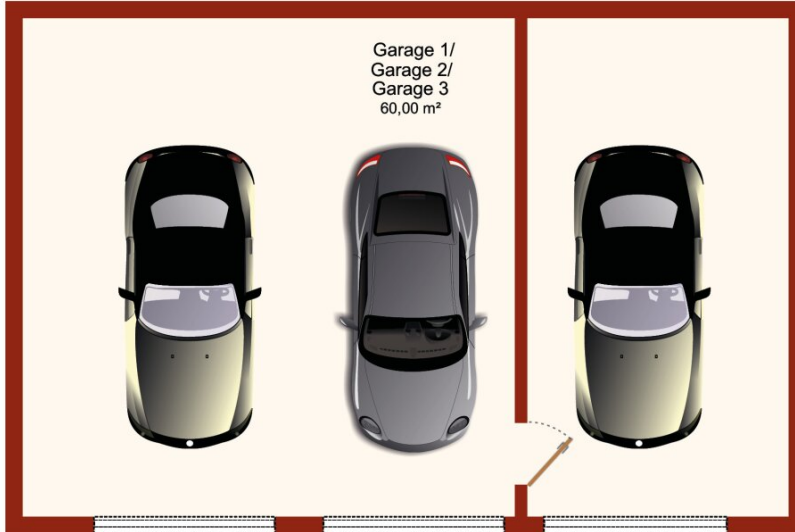
5  
Zimmer

534 m<sup>2</sup>  
Grundstück

## Haus Am Nordsaum 138, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien



 106 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 5 Zimmer	 534 m <sup>2</sup> Grundstück
---	--	---

**Haus**  
Am Nordsaum 138, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

## Objektbeschreibung

> Haus | Traun | Kaufen <

**Besichtigungen ausnahmslos am 5. und 6. Juni 2026, nach Terminvereinbarung.**

**Bitte prüfen Sie bis dahin die Finanzierbarkeit, die Nachfrage wird gross sein, und nach dem Motto, wer zuerst kommt, malt zuerst! ... hat auch die Nase vorn.**

**PS: Unser Makler ist bis am 28.5.2026 auf Urlaub, er wird sich danach bei Ihnen melden**

Willkommen in einem Haus, das mehr zu bieten hat als man auf den ersten Blick glaubt!

Dieses gemütliche Haus aus dem Jahr 1954 in Traun ist ein echtes **Überraschungspaket** mit Charakter, Platz und vielen Extras.

Schon die Lage ist ein Volltreffer:

Direkt neben einer waldähnlichen Grünanlage – also fast wie Urlaub im Grünen – und trotzdem sind Einkaufsmöglichkeiten und ein Ärztezentrum samt Apotheke praktisch nur ein paar Hausschlapfen entfernt.

Das Haus bietet rund 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf Erd- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss wurde erst kürzlich komplett saniert – hier riecht es fast noch nach „neu“. Dazu kommen ein Keller mit ca. 51 m<sup>2</sup> sowie gleich drei Garagen mit elektrischen Toren. Ja, drei!

Ob Autos, Motorräder, Fahrräder oder das berühmte „Das brauchen wir vielleicht noch einmal“ – hier findet alles seinen Platz.

Technisch ist ebenfalls einiges vorhanden:

?? Photovoltaik

?? Solaranlage

? Holzheizung

? Gasheizung

? eigener Brunnen

? elektrische Tore, (3 Garagentore, 1 Gartentor)

? fast uneinsichtiger Garten

Und jetzt kommt das Beste:

Im Keller, den Garagen, im Gartenhaus und teilweise im Haus befinden sich jede Menge praktische Dinge, Werkzeug, Einrichtung und allerlei Nützliches, das größtenteils kostenlos im Haus verbleibt.

Mit anderen Worten:

Sie kaufen nicht nur ein Haus – Sie bekommen fast ein kleines Überraschungslager dazu. ?

## **Lage**

In unmittelbarer Umgebung finden Sie ein modernes Ärztezentrum mit angeschlossener Apotheke – ideal für eine schnelle medizinische Versorgung. Ein beliebtes italienisches Restaurant sowie Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar und machen den Alltag angenehm unkompliziert.

Auch Sport- und Freizeitbegeisterte kommen hier voll auf ihre Kosten: Ein Tennisclub, ein Fußballverein sowie ein American-Football-Verein befinden sich direkt in der Nachbarschaft. Familien mit Kindern profitieren zudem von der Nähe zu mehreren Schulen, die in nur wenigen Minuten erreichbar sind – ein weiterer Pluspunkt dieser attraktiven Wohnlage.

## **Energieausweis**

dieser wird bis zu den Besichtigungen am 5. und 6.6.2026 neu erstellt

**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://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <1.075m

Krankenhaus <6.325m

Klinik <125m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m

Schule <275m

Universität <4.200m

Höhere Schule <8.375m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <875m

Einkaufszentrum <1.475m

### **Sonstige**

Bank <1.225m

Geldautomat <1.225m

Post <1.525m

Polizei <1.600m

### **Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <1.025m

Bahnhof <975m

Autobahnanschluss <3.300m

Flughafen <4.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap