

## **Anlageimmobilie: 3 Wohneinheiten, Restaurant, Geschäftsfläche**



**Objektnummer: 4417/1688**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilientreuhand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Georg Grinninger-Straße 46        |
| Art:                          | Haus - Mehrfamilienhaus           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 4050 Traun                        |
| Baujahr:                      | 1934                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Möbliert:                     | Teil                              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Heizwärmebedarf:              | D 132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,39                            |
| Kaufpreis:                    | 790.000,00 €                      |
| Heizkosten:                   | 583,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

28.440,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Eiber**

Neuwog Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen an der Krems

T +43 7227 20053  
H +43 664 3011131



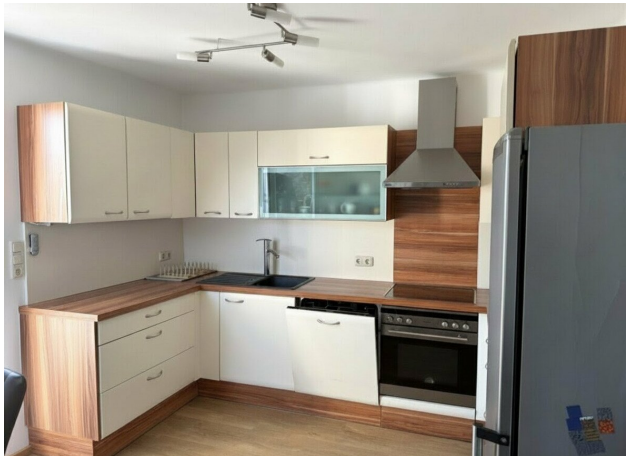
Sommerstimmung Symbolbild



Symbolbild











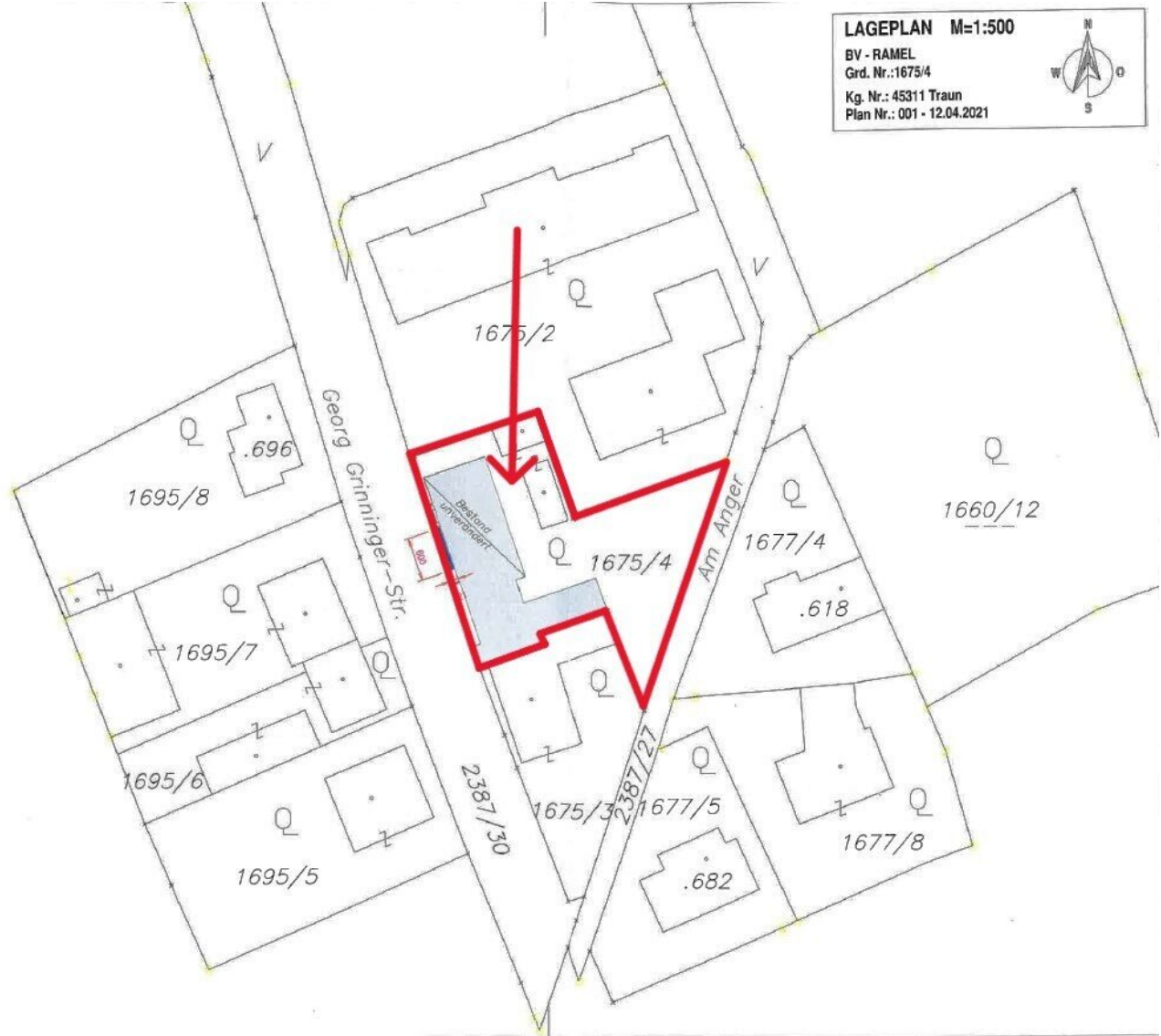
**GESCHÄFTSFLÄCHE**

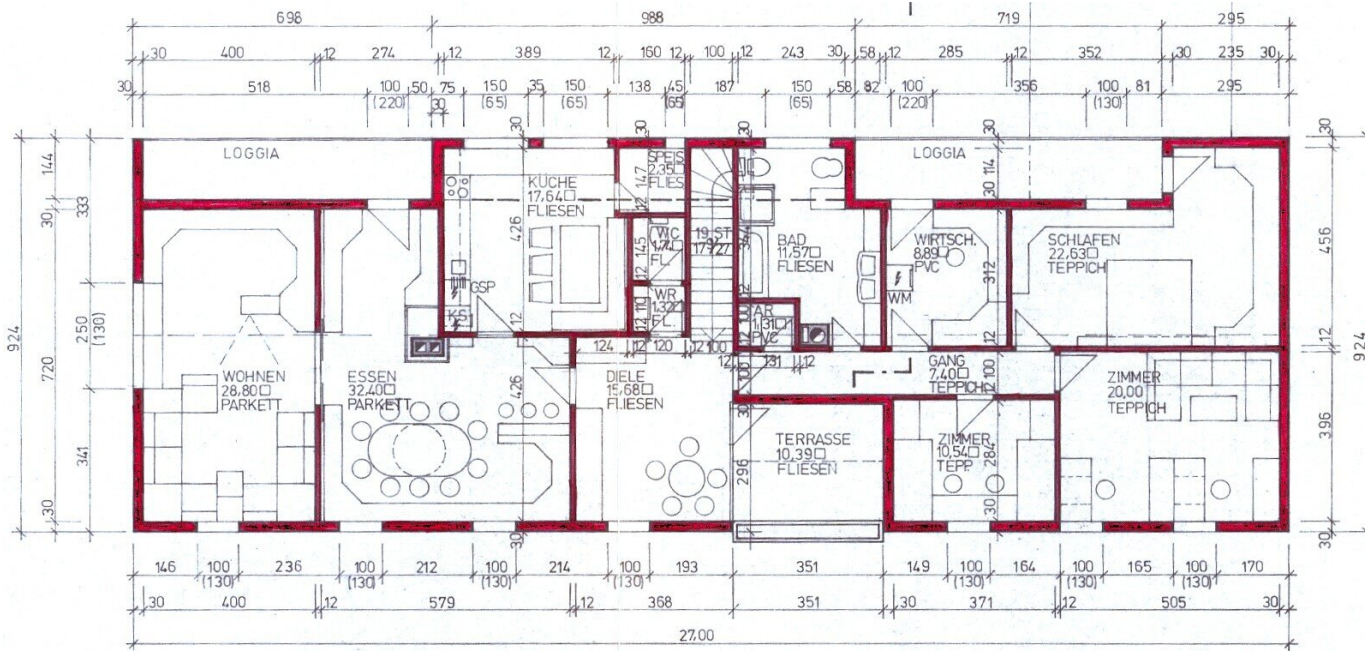


**GASTRONOMIE**

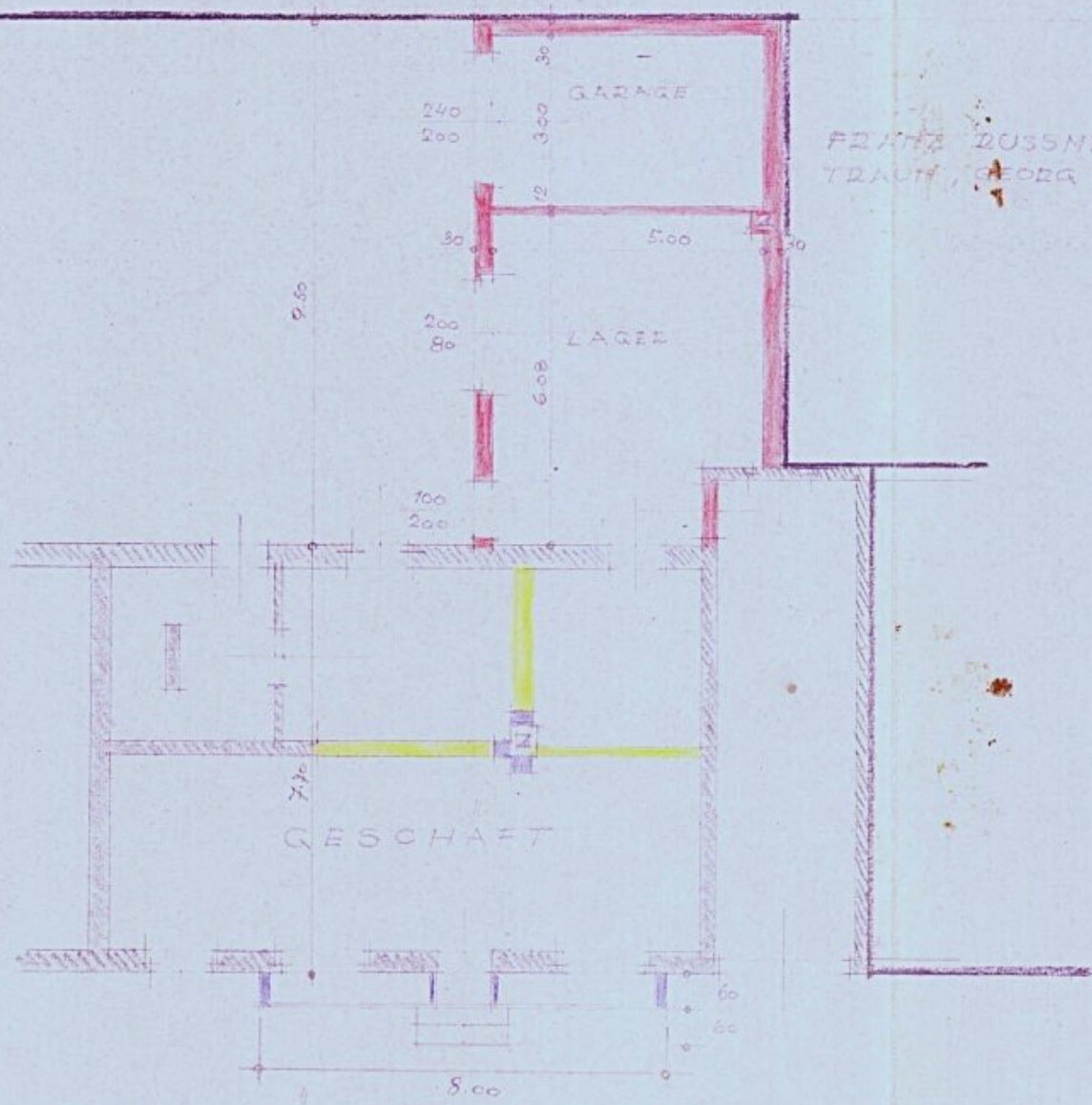


LAGEPLAN M=1:500  
BV - RAMEL  
Grd. Nr.:1675/4  
Kg. Nr.: 45311 Traun  
Plan Nr.: 001 - 12.04.2021

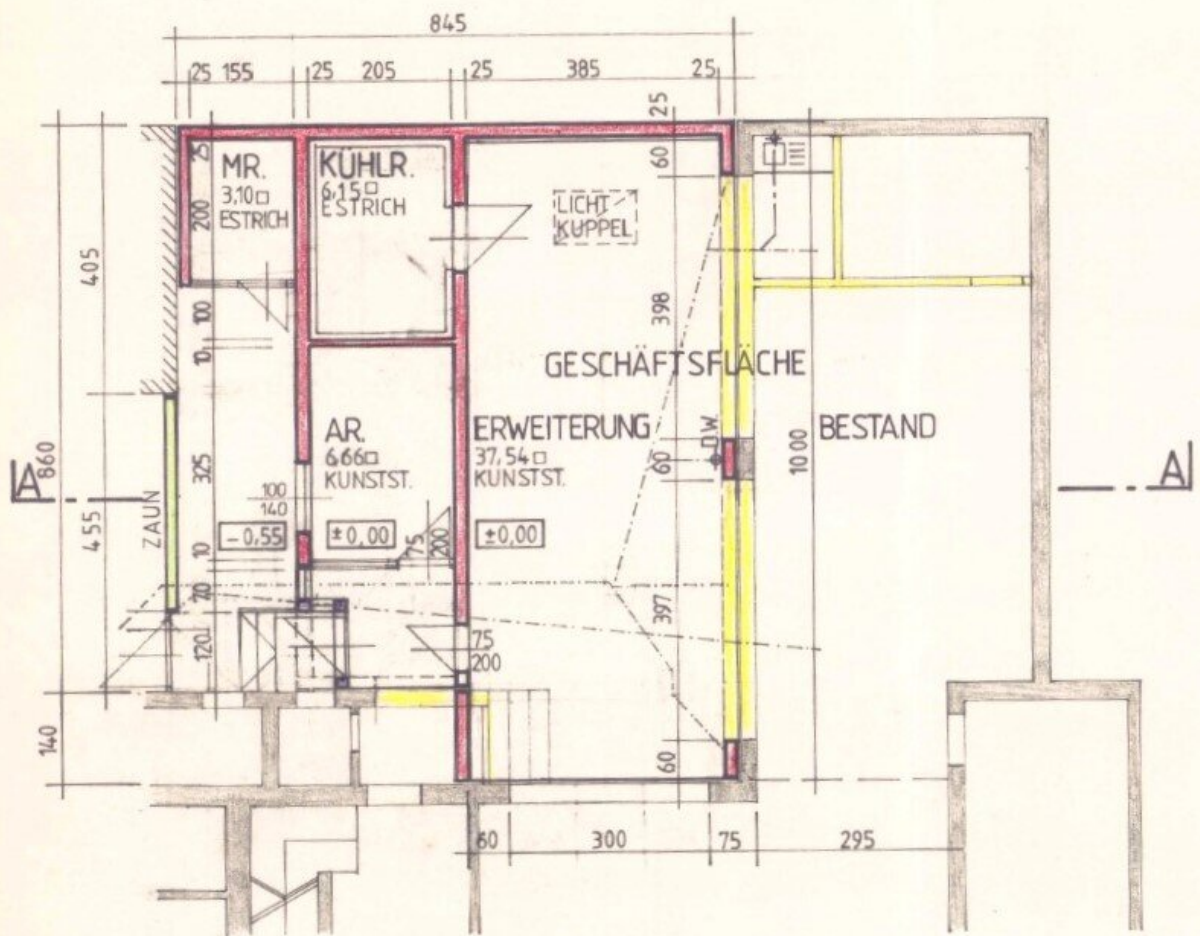


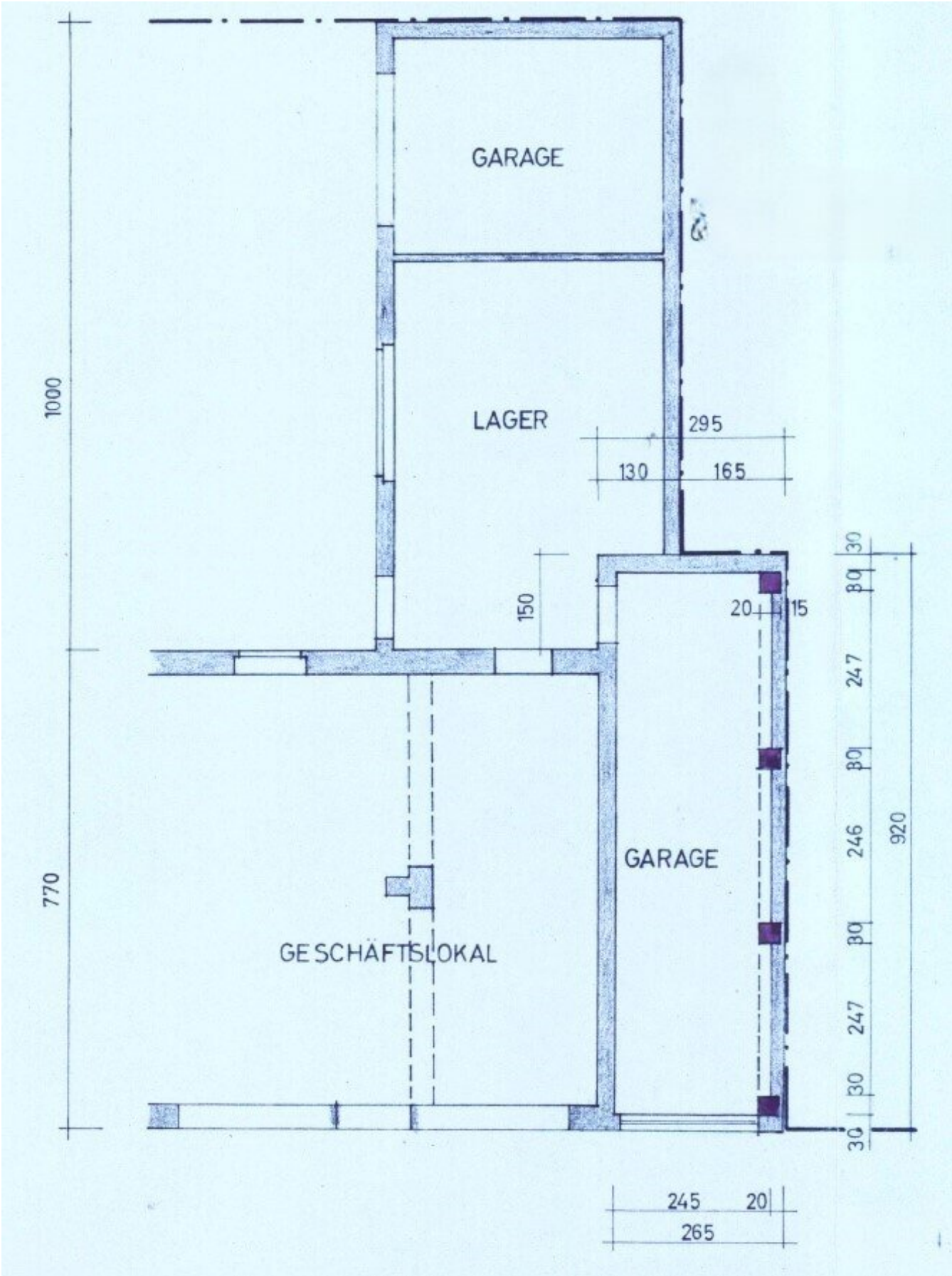


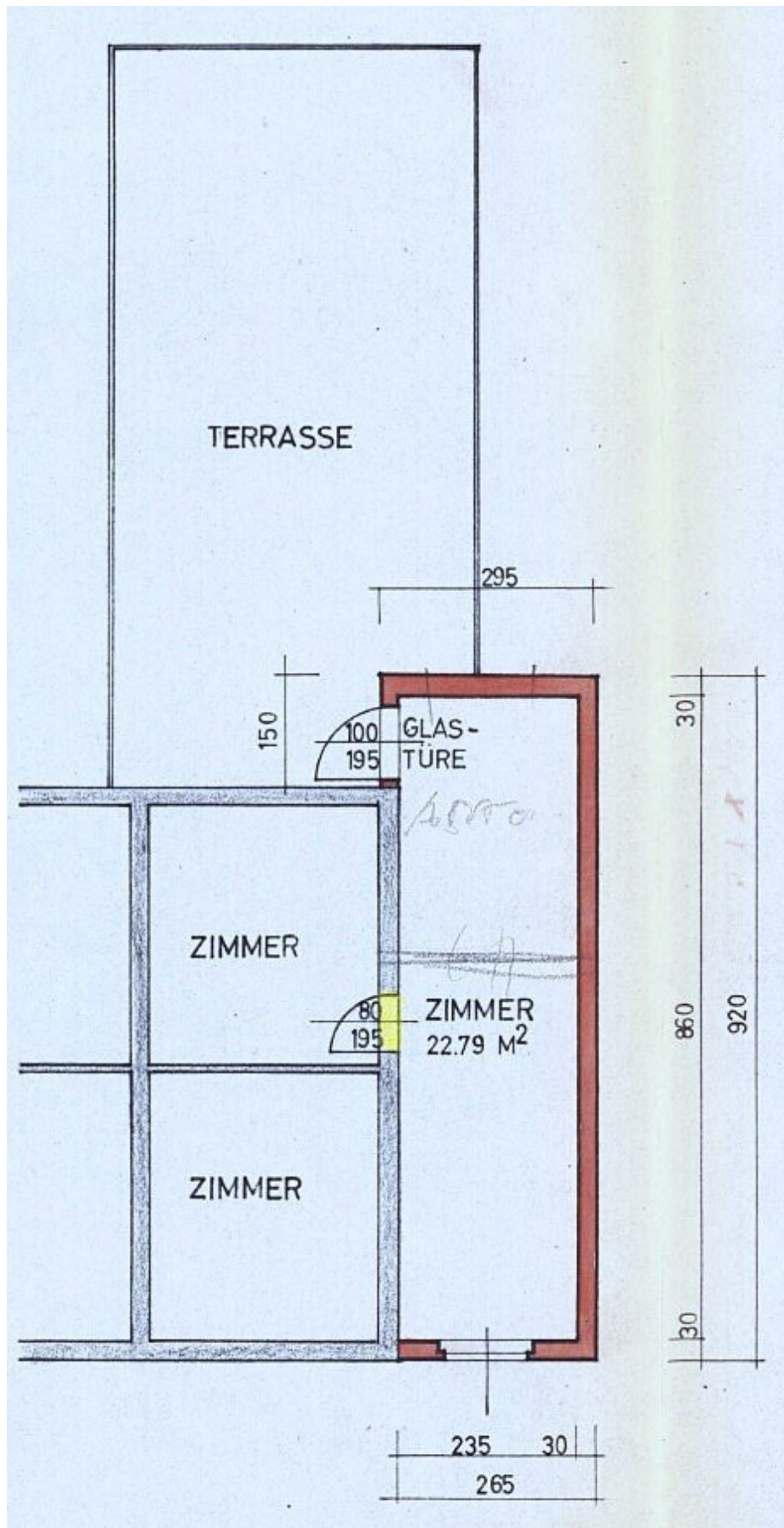
FRITZ ZUSMME  
TRAUT, GEORG GR



RUNDRISS DER GESCHAFTSANLAGE MIT ANBAU

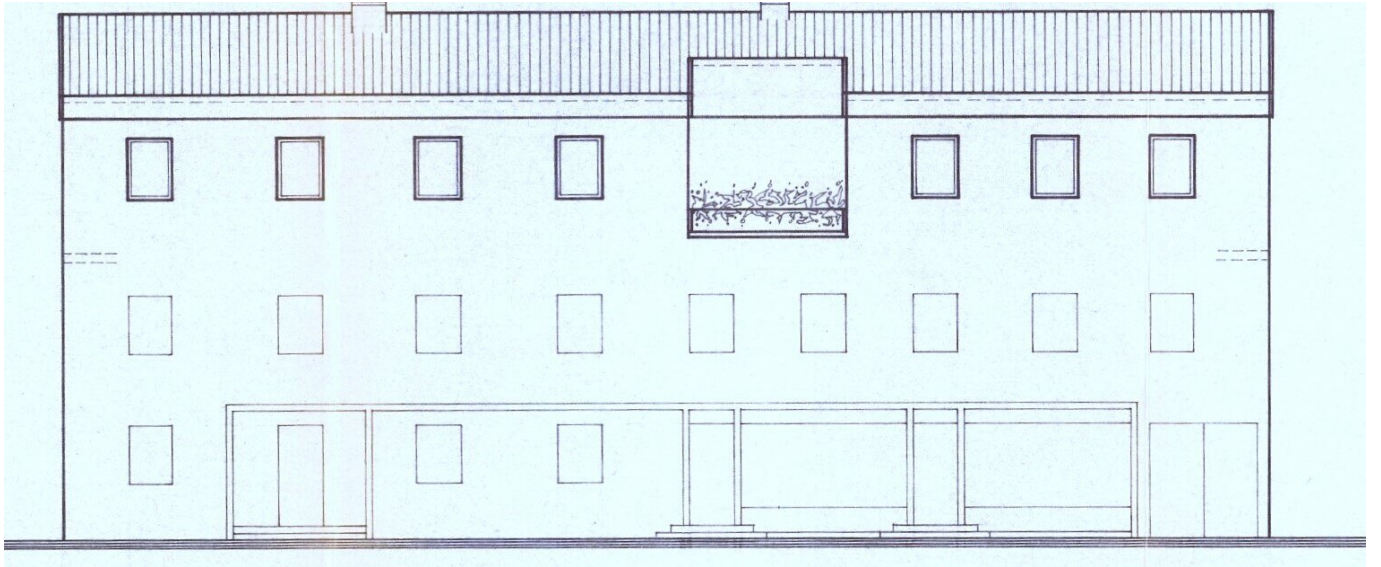












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Mehrfamilienhaus im Herzen von 4050 Traun, Oberösterreich – eine attraktive Investitionsmöglichkeit zu einem Kaufpreis von 790.000,00 €.

Dieses großzügige und gepflegte Mehrfamilienhaus besticht durch seine solide Massivbauweise aus Ziegeln und erstreckt sich über beeindruckende 857 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder als lukrative Kapitalanlage.

Für gesellige Abende steht ein Restaurant im Erdgeschoss zur Verfügung, welche sich ganz nach ihren Wünschen gestalten lässt, die das Ambiente perfekt abrundet. Die Garage bietet sicheren Stellplatz für Ihre Fahrzeuge, und die großzügige Gastterrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein. Darüber hinaus können Sie die gepflegte Gartennutzung in vollen Zügen genießen – ideal für Kinder, Gartenliebhaber oder als Rückzugsort im Freien.

Die Lage überzeugt durch hervorragende Verkehrsanbindungen: Bus und Straßenbahn sind bequem erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und das Zentrum von Traun. Die Infrastruktur rund um das Haus ist bestens ausgebaut: Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schule, Supermarkt und eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine hohe Lebensqualität und beste Versorgung für alle Generationen.

Dieses Mehrfamilienhaus verbindet Komfort, Lage und ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis. Nutzen Sie die Chance, in eine Immobilie zu investieren, die durch ihre Vielseitigkeit und den gepflegten Zustand besticht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot in Traun!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <675m

Apotheke <725m

Klinik <1.575m

Krankenhaus <7.750m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <475m

Schule <400m

Universität <5.475m

Höhere Schule <9.675m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <625m

Einkaufszentrum <2.025m

**Sonstige**

Bank <450m

Geldautomat <450m

Post <450m

Polizei <575m

**Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <1.525m

Autobahnanschluss <3.150m

Flughafen <3.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap