

Großzügige Familienwohnung mit Garten, Garage & Parkplatz



Objektnummer: 1927/55

Eine Immobilie von 100pro Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Wohnfläche:	126,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Gesamtmiete	1.495,48 €
Kaltmiete (netto)	1.035,00 €
Kaltmiete	1.224,00 €
Betriebskosten:	189,00 €
Heizkosten:	124,23 €
USt.:	147,25 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Stadler

100pro Immobilien GmbH
Wegscheider Straße 26

4020 Linz

T +43 732 272408

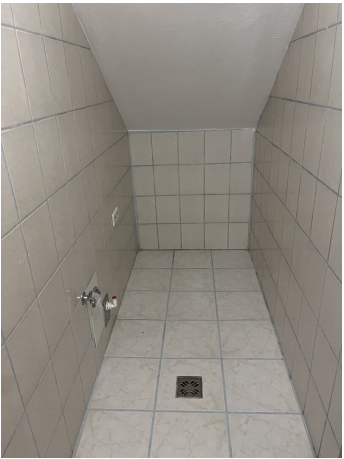
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





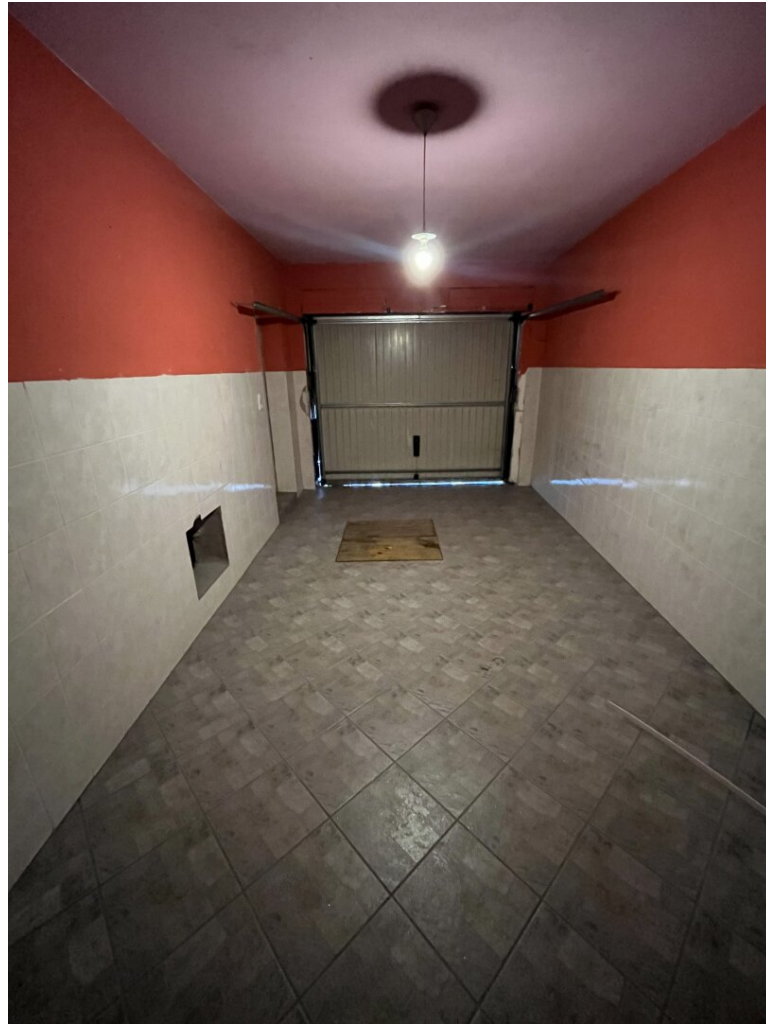












Objektbeschreibung

Diese großzügige **4-Zimmer-Eigentumswohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **126 m²** befindet sich in einem kleinen Wohnhaus mit lediglich **drei Wohneinheiten** und bietet somit ein ruhiges sowie privates Wohnambiente. Die Lage im **Erdgeschoß** ermöglicht einen komfortablen Zugang und schafft durch die direkte Anbindung an den Außenbereich ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Herzstück der Wohnung ist die **offen gestaltete Wohnküche**, die viel Platz für gemeinsames Kochen, Essen und Wohnen bietet. Die vorhandene **Küche wird kostenlos zur Verfügung gestellt** und kann ohne zusätzliche Ablöse übernommen werden.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige **überdachte Terrasse** mit anschließendem **großem Eigengarten**. Der weitläufige Garten eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Platz für Erholung, Freizeitaktivitäten oder die Verwirklichung individueller Gartenideen. Eine praktische **Gartenhütte** sorgt zudem für zusätzlichen Stauraum.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen **eigenen Parkplatz** sowie eine **große, geräumige Garage**, die neben einem Fahrzeug auch ausreichend Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder weitere Lagermöglichkeiten bietet.

Diese Immobilie vereint **großzügiges Wohnen, viel Freiraum im Grünen** und die Vorzüge einer **kleinen, überschaubaren Wohnanlage** – ideal für Familien, Paare oder alle, die ein ruhiges Zuhause mit hohem Wohnkomfort suchen.

Hier im Überblick die Wohnungshighlights:

- Wohnfläche ca. 126 m²
- Erdgeschoß
- nur 3 Wohneinheiten im Haus
- 4-Zimmer Wohnung
- 3 separate Schlafräume
- offene Wohnküche
- Küche ohne Ablöse

- überdachte Terrasse
- großer Eigengarten mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten
- Gartenhütte
- eigener Parkplatz
- große geräumige Garage

(Die Kosten für Strom und Heizung werden verbrauchsabhängig gesondert verrechnet und sind nicht in den angeführten Betriebskosten enthalten.)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap