# Neubau-Erstbezug Traun: 4 Zimmer, 112 m², 104 m² Dachterrasse, Top 20

**Objektnummer: 6196/474**

**Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4050 Traun |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 112,11 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 649.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner


**Office CE Immo Group**

CE Immo Group
Ringstraße 28
4600 Wels

T +43 7242 214057
H +43 676 7619992


Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Immo
Group

Immo
Group

Immo
Group
Einrichtungsbeispiel · KI-visualisiert

Immo
Group

Immo
Group
Einrichtungsbeispiel · KI-visualisiert

Immo
Group

Immo Group
Einrichtungsbeispiel · KI-visualisiert

Immo Group
Einrichtungsbeispiel · KI-visualisiert

Immo Group

Immo Group

Immo Group
Einrichtungsbeispiel · KI-visualisiert

Immo Group

Immo Group

Immo Group

N
AR
2,53 m²
WC
2,35 m²
Schlafen
18,19 m²
Vorraum
12,09 m²
Kind 1
13,13 m²
Bad
9,65 m²
Wohnen
39,47 m²
Kind 2
14,70 m²
Terrasse
104,24 m²

# Objektbeschreibung

Vier Zimmer auf 112,11 m² und eine Dachterrasse mit 104,24 m²: Top 20 ist das Penthouse im Dachgeschoss von Modern Living Traun. Erstbezug im Neubau, und Sie können die Wohnung schon besichtigen. Parkett, Fliesen und Sanitär sind eingebaut, die Anlage steht kurz vor der Fertigstellung.

Die Wohnküche hat 39,47 m², das Schlafzimmer 18,19 m², die zwei Kinderzimmer 13,13 und 14,70 m². Viel Platz für die ganze Familie. Im Bad (9,65 m²) haben Sie Wanne und Dusche, das WC ist getrennt. Der Vorraum hat mit 12,09 m² Platz für Garderobe und Schränke, dazu kommt ein Abstellraum (2,53 m²). Die Dachterrasse (Keramikplatten) ist fast so groß wie die Wohnung selbst.

Gebaut ist massiv (25 cm Ziegel, 20 cm Vollwärmeschutz). Geheizt wird mit Fernwärme. Die Fußbodenheizung regeln Sie in Ihrer Wohnung selbst. Wasser, Strom und Wärme haben eigene Zähler, Sie zahlen Ihren Verbrauch. In den Wohnräumen liegt Parkett, in Bad und WC Feinsteinzeug. Die Fenster haben 3-Scheiben-Isolierverglasung und Rollläden aus Aluminium.

Das Haus ist barrierefrei und hat einen Aufzug. Im Keller gibt es Kellerabteile, Wasch- und Trockenraum, Kinderwagenraum und Fahrradabstellraum. Im Erdgeschoss hat die Oberbank ihre Filiale.

Die Anschlusskosten sind im Kaufpreis enthalten. Stellplätze kaufen Sie nach Bedarf dazu (Tiefgarage € 23.000, Freistellplatz € 15.000).

Rufen Sie uns an, wir zeigen Ihnen die Wohnung vor Ort. Grundriss, Preisliste und Baubeschreibung schicken wir Ihnen vorab.

Modern Living Traun – alle Wohnungen, Grundrisse und Exposé

Zum Nachlesen: Haus verkaufen in Wels: Ablauf, Kosten und Dauer

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m

Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.000m
Schule <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap