# Großzügiges & gepflegtes Zweifamilienhaus im Zentrum von Traun!




Ansicht

**Objektnummer: 3776/708**

**Eine Immobilie von REMAX Partners BoHa Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Zweifamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4050 Traun |
| **Baujahr:** | 1980 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 248,00 m² |
| **Zimmer:** | 8 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 4 |
| **Keller:** | 120,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 180,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,35 |
| **Kaufpreis:** | 649.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Eisinger**

Eisinger Immobilien GmbH
Rosenauerstraße 34 ,
4040 Linz


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


SINGER Curvy
SINGER Curvy
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

# Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in Traun überzeugt durch seine zwei vollwertigen, voneinander getrennten Wohneinheiten. Das Objekt eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen. Wohnen und Vermieten oder auch als besonders großzügiges Einfamilienhaus. Über ein einladendes, großzügiges Vorhaus sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Jede Wohneinheit erstreckt sich über ein eigenes Stockwerk und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit jeweils vier hellen Zimmern. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine große Küche mit anschließendem Esszimmer, ein separates WC mit Fenster und Waschbecken sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster.

Ein Balkon auf jeder Ebene sorgt für Behaglichkeit und erweitert den privaten Lebensraum nach außen liebevoll. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine geräumige Doppelgarage.

In den vergangenen Jahrzehnten wurden laufend werterhaltende Erneuerungen und Sanierungen durchgeführt. Dazu zählen unter anderem das Dach (ca. 2010), die Fassade samt Dachunterstand im Bereich des Hauseingangs (ca. 2012) sowie der Blitzschutz. Die Fenster der Marke Internorm wurden bereits um ca. 1980 erneuert. Die Gasheizung von Vaillant stammt aus ca. 2000 und wurde regelmäßig gewartet (letzte Überprüfung ca. November 2025).

Ein weiteres Plus ist die zusätzliche große Doppelgarage mit rückseitigem Anbau, ideal als Stauraum für Gartengeräte und Ähnliches. Abgerundet wird die Liegenschaft durch eine Alarmanlage mit Direktverbindung zur Polizei.

**Fazit:** Ein solides Haus mit viel Platz, sehr guter Raumaufteilung und nachhaltigem Wert. Ideal für Familien sowie Anleger.

**Dachboden:**

+ sehr groß und sauber

**Keller:**

+ 4 Räume

+ 1 Technik/Heizraum

+ 1 Schutzraum

+ Außenstiege in den Garten

**Garten:**

+ sehr gepflegt

+ geschlagener Brunnen

+ Idyllisches Plätzchen zum Verweilen und entspannen

**Garage/Parkmöglichkeiten:**

+ Doppelgarage mit Vorplatz

+ rückseitiger Anbau (ca. 14m2 groß) Ideal zur Lagerung von Gartengeräten, Werkzeug, Holz & Co. Errichtet ca. 1997

+ die gesamte Garagenfläche beträgt ca. 50m2

**Laufende Sanierungen:**

+ ca. 2012 Fassade neu

+ Dachunterstand Hauseingang

+ ca. 2010 Dach neu eingedeckt

+ ca. 2008 Garagendach erneuert

+ ca. 2000 Gaskessel von Vaillant erneuert und regelmäßig überprüft (ca. Nov. 2025)

+ ca. 1997 Rückseitiger Anbau bei der Garage

+ ca. 1981 bis 1983 Installationserweiterung Keller (neue Steckdosen, Kabeln & E-Rohre)

+ ca. 1981 Vorbaudach, Kamindächer sowie Außenputz, Innenwand und Deckenputz

+ ca. 1980 Blitzschutz

+ ca. 1980 teilw. Fenster neu von Internorm

**Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

**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://remax-partners-boha-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bei Interesse kontaktieren Sie  bitte Dieter Eisinger per Mail: eisinger@remax-partners.at, oder telefonisch unter: +43 664 8847 8051.

REMAX Partners **|** +43 664 8818 2155

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <7.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <9.500m

**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 <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap