

Wohnen wo andere Urlaub machen.



Traunsteinblick

Objektnummer: 1637/3714

Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofgraben
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4801 Traunkirchen
Baujahr:	1979
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,52 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	140,00 m²
Keller:	6,44 m²
Heizwärmebedarf:	G 312,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,56
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

8.604,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

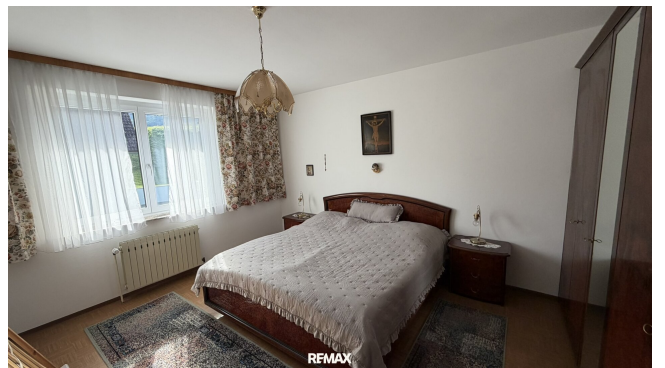


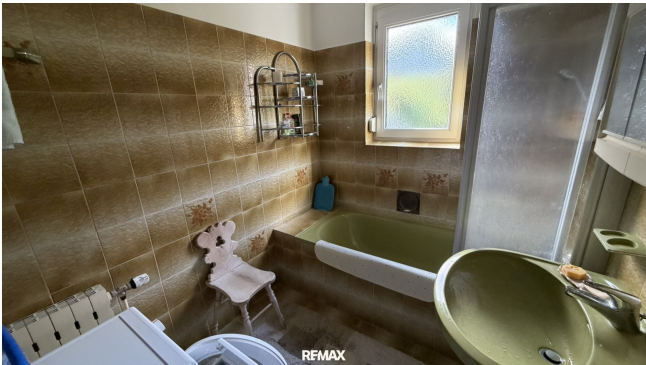
Andreas Reindl

REMAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH
Stadtplatz 36
4840 Vöcklabruck

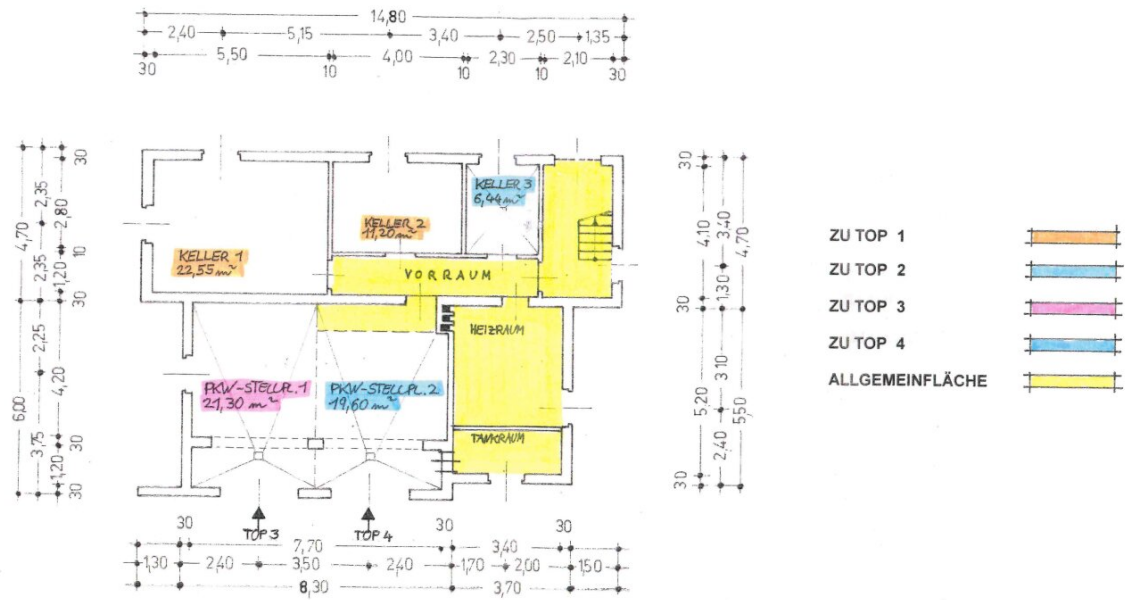


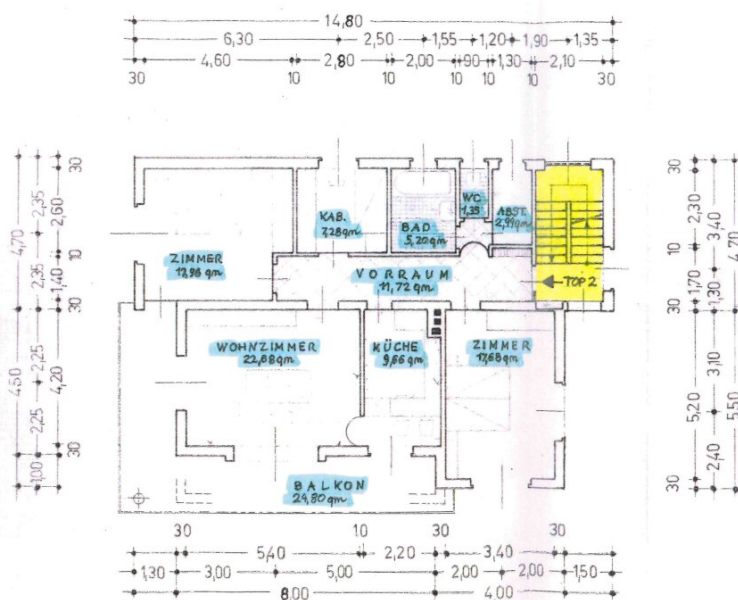






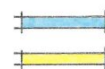






ZU TOP 2

ALLGEMEINFLÄCHE



Objektbeschreibung

Wohnen, wo andere Urlaub machen

Eigentumswohnung nahezu am Ende einer Sackgasse in Traunkirchen am Traunsee – mit Garten, Panoramabalkon und 95 m² Ausbaupotenzial

Ein Zuhause mit Ausblick. Ein Rückzugsort mit Charme. Eine Immobilie mit besonderen Möglichkeiten.

In einer der schönsten Regionen des Salzkammerguts, im idyllischen Traunkirchen am wunderschönen Traunsee, erwartet Sie eine besondere Immobilie mit viel Potenzial und einem einzigartigen Wohngefühl.

Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines Zweifamilienhauses und verbindet gemütliches Wohnen mit attraktiven Freiflächen, einem herrlichen Blick auf den markanten Traunstein und einer außergewöhnlichen Erweiterungsmöglichkeit.

Hier genießen Sie die Schönheit der Natur, die besondere Atmosphäre des Traunsees und die Ruhe einer der begehrtesten Wohnlagen des Salzkammerguts.

Wohnen mit Traunsteinblick

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der großzügige, zweiseitige Balkon. Er bietet viel Platz, um die frische Luft, entspannte Stunden im Freien und den wunderschönen Blick auf den Traunstein zu genießen.

Ob beim Frühstück in der Morgensonne, bei einem gemütlichen Kaffee am Nachmittag oder bei einem Glas Wein zum Tagesausklang – hier wird der Ausblick zum täglichen Begleiter.

Ihr eigener Garten – ein Stück Freiheit

Zur Wohnung gehört ein eigener Gartenanteil mit ca. 140 m². Dieser bietet vielfältige Möglichkeiten, um eine persönliche Wohlfühloase zu gestalten.

Ob blühender Garten, gemütlicher Sitzplatz, Platz zum Entspannen oder eine grüne Erweiterung des eigenen Wohnraums – hier können Sie Ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen.

Das besondere Extra: 95 m² Dachboden mit Ausbaupotenzial

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist der der Wohnung zugeordnete Dachboden mit rund 95 m² Fläche.

Dieser zusätzliche Raum eröffnet spannende Perspektiven für die Zukunft. Mit einem entsprechenden Ausbau könnte hier weiterer Wohnraum entstehen – beispielsweise ein großzügiger Privatbereich, zusätzliche Zimmer, ein Atelier oder ein individueller Rückzugsort.

Aktuell ist der Dachboden nur über eine Auszugstreppe erreichbar. Eine komfortablere Erschließung wäre denkbar, beispielsweise durch den Einbau einer begehbaren Treppe im Bereich des kleinen Zimmers.

Damit bietet sich eine interessante Möglichkeit, die vorhandene Wohnfläche perspektivisch zu erweitern und die Immobilie ganz nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Wichtiger Hinweis: Die tatsächliche Ausbaumöglichkeit ist von den baurechtlichen, technischen und statischen Voraussetzungen sowie den erforderlichen Genehmigungen abhängig.

Praktische Extras für mehr Komfort

Auch die zusätzlichen Nutzflächen und Abstellmöglichkeiten machen diese Immobilie besonders attraktiv:

- **Garage:** komfortables und geschütztes Parken
- **Eigenes Kellerabteil:** zusätzlicher Stauraum für Sportgeräte, Freizeitutensilien und vieles mehr
- **Privater Gartenanteil:** ca. 140 m² Freiraum im Grünen
- **Großer, zweiseitiger Balkon:** mit schönem Traunsteinblick
- **95 m² Dachboden:** der Wohnung zugeordnet und mit interessantem Ausbaupotenzial

Traunkirchen – ein besonderer Platz am Traunsee

Traunkirchen begeistert mit seiner malerischen Lage am Traunsee, der beeindruckenden Bergkulisse und dem unverwechselbaren Charme des Salzkammerguts.

Die Verbindung aus See, Bergen und einer einzigartigen Landschaft macht diesen Ort zu einem besonderen Lebensmittelpunkt. Ob Spaziergänge am Wasser, Ausflüge in die umliegende Bergwelt oder entspannte Stunden in der Natur – hier lässt sich Lebensqualität jeden Tag aufs Neue erleben.

Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten

Diese Eigentumswohnung vereint attraktive Außenflächen, einen herrlichen Ausblick und wertvolle Zusatzflächen in einer der schönsten Regionen Oberösterreichs.

Sie eignet sich für Menschen, die ein besonderes Zuhause suchen, die Natur lieben und gleichzeitig das Potenzial einer Immobilie mit Erweiterungsmöglichkeiten zu schätzen wissen.

Entdecken Sie Ihr persönliches Wohnparadies am Traunsee – mit Traunsteinblick, eigenem Garten und Raum für neue Ideen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <5.000m

Krankenhaus <6.750m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <5.250m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <2.000m

Polizei <5.250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <6.750m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap