Wohnen in Traun/St. Martin, Nähe Stadtfriedhof. Älteres, aber solide gebautes Einfamilienhaus



Ansicht von Westen

Objektnummer: 1637/3719

Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lenaustraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1968
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,47 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	60,84 m²
Heizwärmebedarf:	G 372,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,13
Kaufpreis:	380.000,00 €
Provisionsangabe:	

13.680,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Reindl

REMAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH
Stadtplatz 36
4840 Vöcklabruck


RE/MAX
ZU VERKAUFEN
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

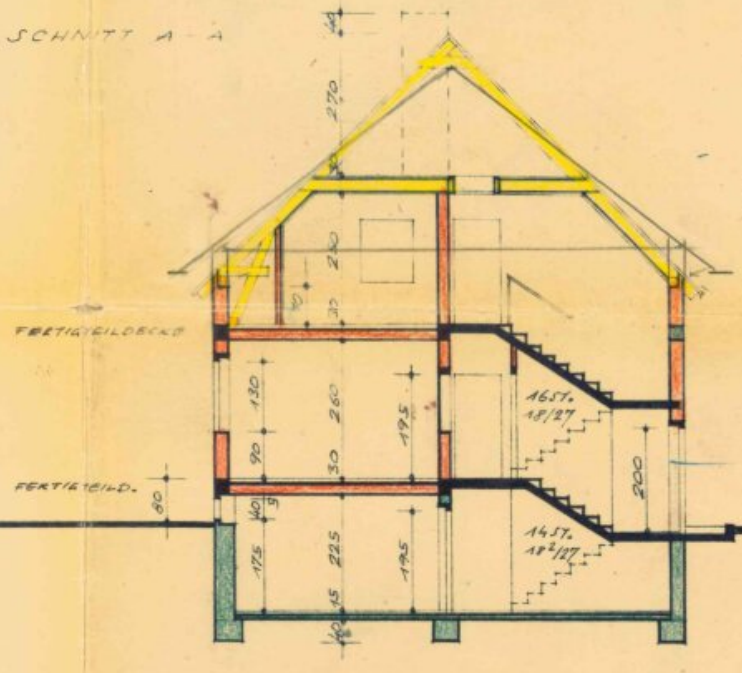

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

SCHNITT A - A



DACHNEIGUNG 45°
ZIEGELDECKUNG
SPARREN 8/16

BETONELÖTZ
ZANGEN 2 × 5/20
5 cm HERAKLITH

MAUERBANK 10/10

FERTIGTEILDECKE

FERTIGTEILD.

BAUHERR :

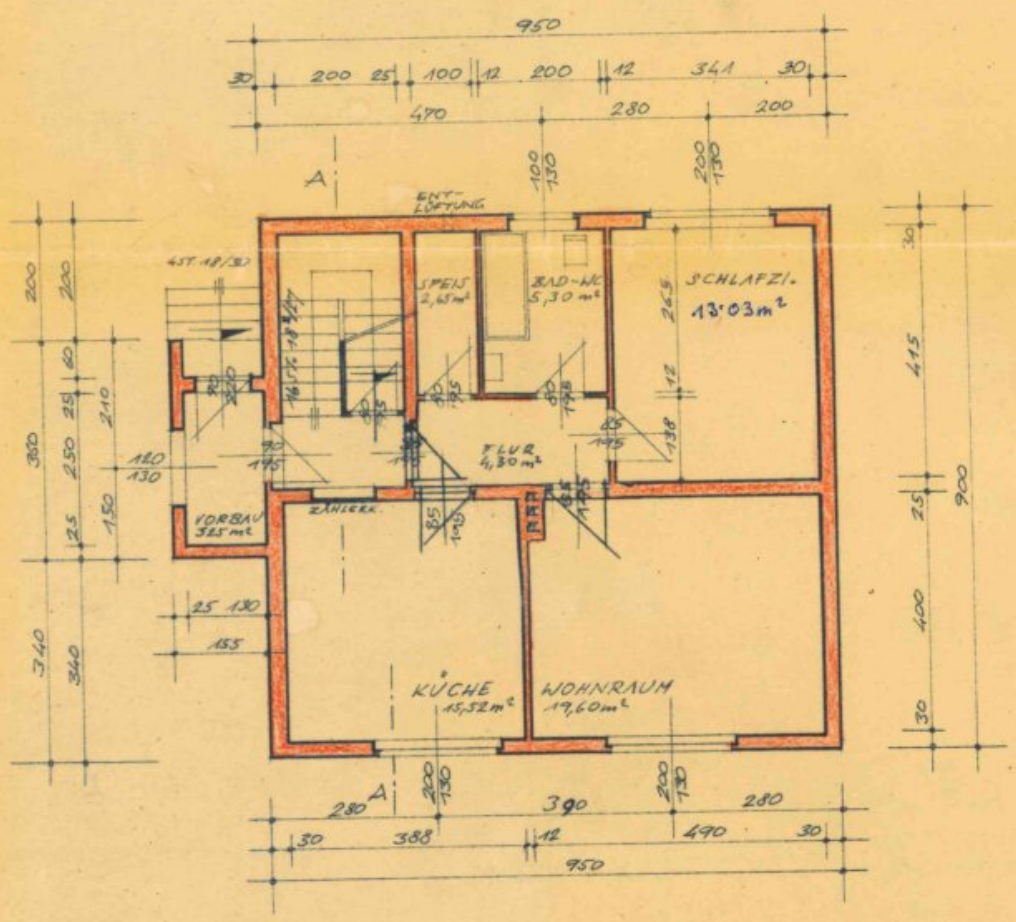
Schulz Brunhilde

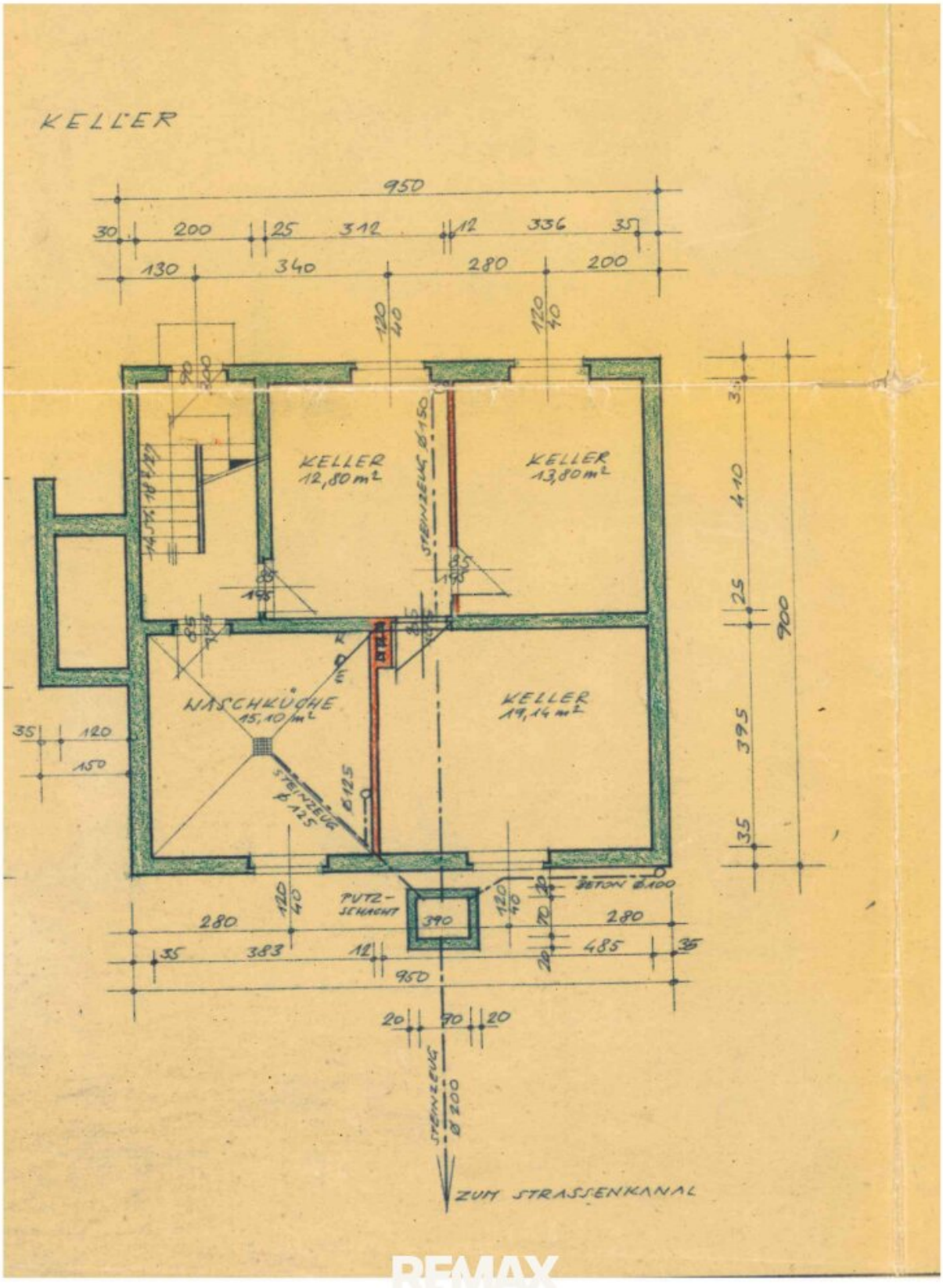
BAUFÜHRER :

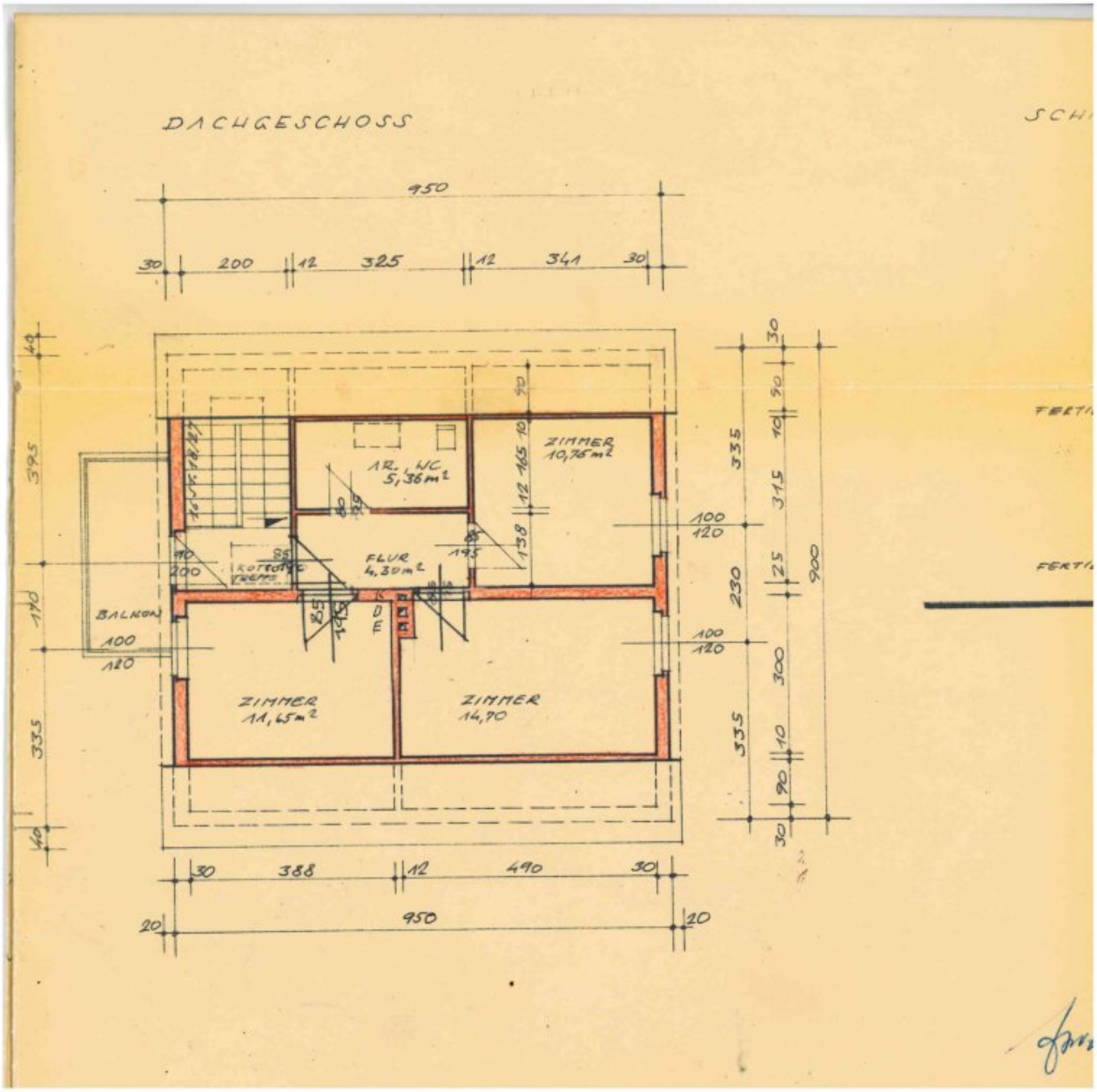
Bauunternehmung
Erwin Althaller
Leonding, Wiener Straße Nr. 28

LINZ, DEN 6. 10. 1965

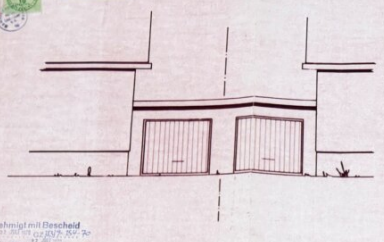
ERDGESCHOSS



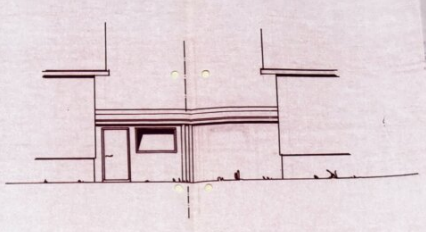

KELLER
950
30
200
25
312
12
336
35
130
340
280
200
120
40
120
40
KELLER
12,80 m²
KELLER
13,80 m²
STEINZEUG Ø150
MAUERWERK
WASCHKÜCHE
15,10 m²
KELLER
19,14 m²
STEINZEUG Ø125
35
120
150
PUTZ-
SCHICHT
390
BETON B100
280
35
383
12
485
35
950
20
90
20
STEINZEUG
Ø200
ZUM STRASSENKANAL
410
25
900
395
35


DACHGESCHOSS
950
30
200
12
325
12
341
30
395
140
335
40
ZIMMER
10,75m²
AR. WC
5,36m²
FLUR
4,30m²
KOTTENTIC
BALKON
100
120
ZIMMER
11,65m²
ZIMMER
14,70
D
E
335
315
25
900
230
300
335
10
90
30
388
490
20

PARTEISTÜCK



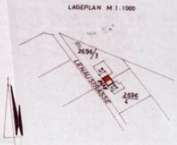
STRASSENANSICHT NORD - WEST

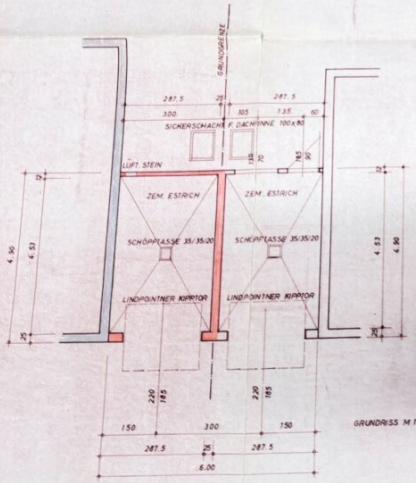


GARTENANSICHT SÜD - OST

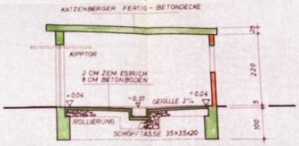
Genehmigt mit Bescheid
vom ... Zl. ...
Traun, am ... 19..
Der Bürgermeister

LAGEPLAN M 1:1000





GRUNDRISS M 1:50



SCHNITT M 1:50

EINREICHPLAN M 1:50

EINER **DOPPELGARAGE**

FÜR HERRN
AUGUST **KALTENBÖCK**
WOHNH. TRAUN, LENAUSTRASSE 38
PARZ.NR. 2696/4 DER KAT.GEM. TRAUN

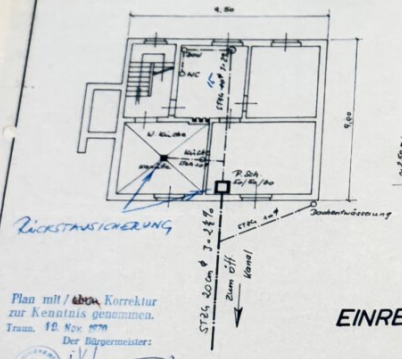
FÜR HERRN
LAMPERT **LEHNER**
WOHNH. TRAUN, LENAUSTRASSE 40
PARZ.NR. 2696/3 DER KAT.GEM. TRAUN

DER BAUHERR:
Lehner Lambert

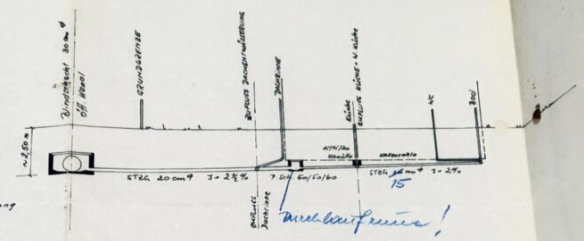
DER BAUFÜHRER:
Baumeisterbetrieb
Erwin Pöchlauer
Traun, Lenaustraße 38
Tel. 1234, 5678

RE/MAX

GRUNDRISS



SCHNITT



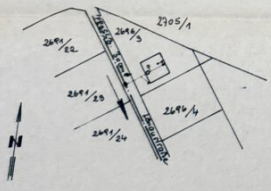
Rückstausicherung

Plan mit / ~~ohne~~ Korrektur
zur Kenntnis genommen.
Traun, 18. Nov. 1970
Der Bürgermeister:

EINREICHPLAN EINES HAUSKANALANSCHLUSSES FÜR HERRN LAMPERT LEHNER AUF DER BAUPARZ. 2696/3 DER KAT. GEM. TRAUN

Übergeben!
2.III.70

LAGEPLAN M : 1 : 1000



BAUHERR

Lehner Lambert

BAUFÜHRER

Ing. Ing. Dvořáček
Baugesellschaft m. b. H.
& Co. K.-G.
Linz/D., Baugasse

RE/MAX

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Charakter und Potenzial

Klassisches Einfamilienhaus in begehrter Ruhelage von Traun – St. Martin

Manchmal braucht es nur neue Ideen und handwerkliches Verständnis, um aus einem soliden Zuhause wieder einen echten Wohntraum zu machen.

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Traun, im Stadtteil St. Martin und in unmittelbarer Nähe zum Stadtfriedhof, befindet sich dieses klassische Einfamilienhaus aus den späten 1960er-Jahren. Eingebettet in eine angenehm ruhige Siedlungslage bietet die Liegenschaft beste Voraussetzungen für alle, die ein solides Zuhause mit viel Potenzial und Raum für eigene Wohnideen suchen.

Ein Haus mit solider Substanz

Das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus überzeugt durch seine klassische Architektur und eine bewährte Raumaufteilung, wie sie für Einfamilienhäuser dieser Zeit typisch ist. Das gesamte Haus ist unterkellert.

Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen

Das Erdgeschoß – Wohnen auf einer Ebene

Das Erdgeschoß bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses und bietet eine praktische, alltagstaugliche Aufteilung:

- Küche mit gemütlichem Essplatz
- Wohnzimmer als zentraler Treffpunkt für die ganze Familie
- Elternschlafzimmer
- Zeitgemäßes Badezimmer
- Separates WC

Das Obergeschoß – Platz für Familie und individuelle Wohnideen

Im Obergeschoß stehen drei weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer mit WC zur Verfügung. Damit bietet das Haus ausreichend Raum für Familien, Gäste, ein Homeoffice oder persönliche Rückzugsbereiche.

Die Ausstattung im Obergeschoß spiegelt noch den Charme der 1960er- und 1970er-Jahre wider. Böden und Tapeten erinnern an die ursprüngliche Gestaltung dieser Zeit und eröffnen gleichzeitig die Möglichkeit, diesen Wohnbereich ganz nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Die Basis für etwas Besonderes

Die Kombination aus massiver Bauweise, vollständiger Unterkellerung, einer familienfreundlichen Raumaufteilung und einer außergewöhnlich ruhigen Wohnlage macht diese Liegenschaft zu einer interessanten Gelegenheit.

Die Lage – Ruhe und Wohnqualität in Traun

Die Lage in Traun-St. Martin, nahe dem Stadtfriedhof, zeichnet sich durch ihr ruhiges Siedlungsumfeld aus. Hier lässt sich der Wunsch nach einem entspannten Wohnumfeld mit den Vorzügen des Lebens in einer etablierten Stadtgemeinde verbinden.

Gerade die Kombination aus ruhiger Wohnlage und dem Potenzial des Hauses macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für all jene, die langfristig denken und sich ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Fazit: Ein solides Haus in einer hervorragenden Lage – mit Charakter, Platz und der Chance, daraus wieder etwas ganz Besonderes zu machen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <5.750m

Kinder & Schulen
Schule <750m

Kindergarten <1.000m
Universität <3.750m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <2.000m
Polizei <2.250m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.250m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap