

**Ihr persönlicher Wohlfühlort! Niedrigenergie Reihenhaus -  
belags- oder schlüsselfertig - in Traun zu verkaufen!**



Visualisierung - Wohn- & Essbereich

**Objektnummer: 6271/22042**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	520.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80







## Objektbeschreibung

Wohlfühlort für die ganze Familie! Neubau-Reihenhaus, belagsfertig als auch schlüsselfertig, in Traun zu verkaufen!

Dieses wunderschöne Reihenhaus befindet sich in idyllischer Siedlungslage in Traun. Das Ziegelmassivbau-Haus (H2) umfasst eine Grundstücksgröße von ca. 241,9m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche mit ca. 115m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Etagen.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen Wohnkonzept, in dem die Küche und das Wohnzimmer eine Einheit bilden. Ergänzt wird diese Etage durch einen zusätzlichen Raum, der flexibel als Gästezimmer oder Home-Office genutzt werden kann.

Im Obergeschoss befinden sich die drei Schlafräume und ein modernes Badezimmer. Das Badezimmer sorgt mit seiner hochwertigen Ausstattung für eine entspannende Atmosphäre.

Dank der südwestlichen Ausrichtung profitieren Sie von optimalen Sonnenstunden. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die einladende Terrasse und in den Garten, der sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien oder als Spielbereich für Kinder eignet.

### AUFTEILUG:

#### EG:

- Wohn- & Esszimmer inkl. Küche
- Zimmer
- Garderobe
- WC
- Terrasse

#### OG:

- 3x Schlafzimmer
- Badezimmer inkl. WC

Für wohlige Wärme sorgt eine effiziente und nachhaltige Luft/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung, die alle Räume angenehm temperiert. Abgerundet wird das Angebot durch zwei komfortable Parkplätze, von denen einer überdacht ist und so zusätzlichen Schutz für Ihr Fahrzeug bietet.

Sie planen gedanklich schon Ihr neues Zuhause? Hier haben Sie es gefunden, denn schon bald könnte sich Ihr Wohntraum in einem der 7 Neubau-Reihenhäuser verwirklichen! (Achtung: noch drei Reihenhäuser verfügbar!)

KAUFPREIS schlüsselfertig:

€ 520.800,00

KAUFPREIS belagsfertig:  
€ 481.000,00

Auf Wunsch kann das Reihenhaus auch belagsfertig übergeben werden - in diesem Fall würden folgende Kosten wegfallen:

- Malerarbeiten € 4.400,-
  - Holzböden € 9.900,-
  - Fliesenlegerarbeiten inkl. Treppenbelegung € 11.400,-
  - Innentüren € 5.100,-
  - Sanitäre Ausstattung € 9.000,-
- GESAMT: € 39.800,-

Anschlusskosten je Haus:

- Kanalanschluss € 3.359,00
  - Wasseranschluss € 2.014,00
  - Stromanschluss (Energie AG) € 3.907,20
  - Kabelanschluss (Liwest) € 210,00
  - Verkehrsflächenbeitrag € 500,-
- GESAMT: € 9.990,20

Die nahegelegenen Wälder und Felder, als auch der Mühlbach, laden zu sportlichen Aktivitäten oder ausgedehnten Spaziergängen ein.

Im nahen Umkreis befinden sich Supermärkte, Drogeriemärkte als auch Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

- Arzt <1.000m
- Apotheke <1.500m
- Krankenhaus <7.000m
- Klinik <1.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap