

## **Trio - Haus 3, mit Garten, belagsfertig 2023**



**Objektnummer: 2423**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Adresse           | Ödtfeldstraße 1                |
| Art:              | Haus - Reihenendhaus           |
| Land:             | Österreich                     |
| PLZ/Ort:          | 4050 Traun                     |
| Baujahr:          | 2024                           |
| Zustand:          | Erstbezug                      |
| Wohnfläche:       | 118,00 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer:           | 5                              |
| Bäder:            | 1                              |
| WC:               | 2                              |
| Terrassen:        | 1                              |
| Stellplätze:      | 2                              |
| Keller:           | 58,00 m <sup>2</sup>           |
| Heizwärmebedarf:  | 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 504.500,00 €                   |
| Provisionsangabe: |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tibor Hostnik**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

»

## Trio *eng. Dreiergruppe*

Dieses moderne Reihenhaus ist gut durchdacht und bietet drei Wohneinheiten mit praktischem Grundriss.

«



energieeffizient





BOSS IMMOBILIEN



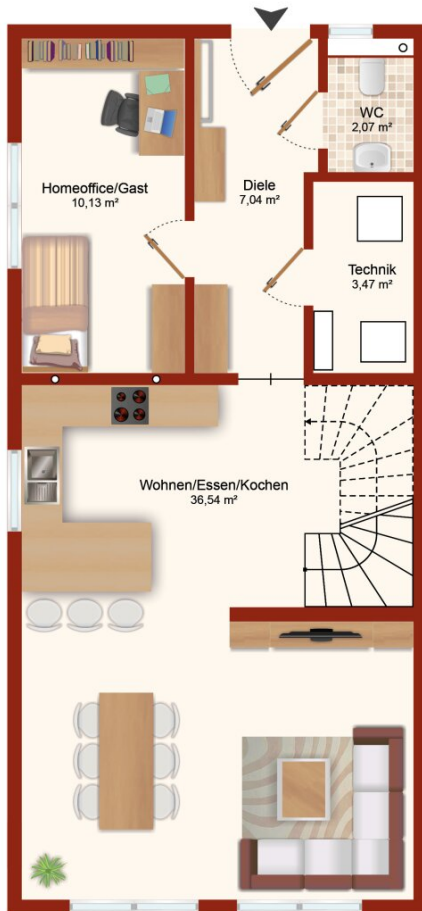
BOSS IMMOBILIEN



**BOSS**  
IMMOBILIEN  
Verkauf • Organisation • Service • Finanzierung

Ihr Ansprechpartner:  
**Tibor Hostnik**  
+43 650 810 80 88  
th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)!



OG  
EG  
KG



+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

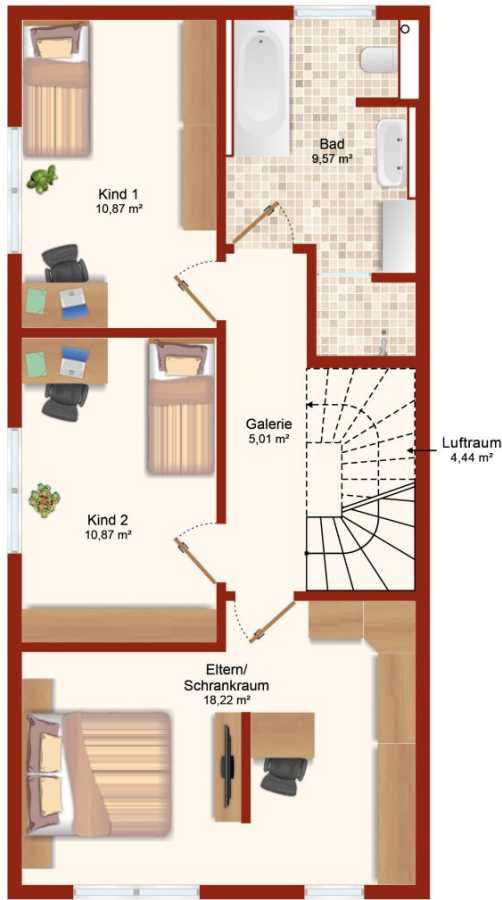


### Top 3

Ödtfeldstraße 1, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o @ BOSSimmobilien



OG  
EG  
KG



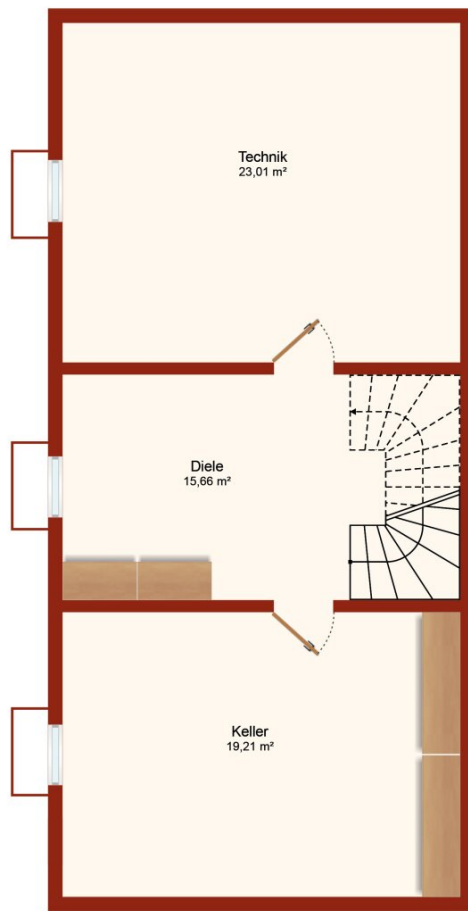
+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



### Top 3 Ödtfeldstraße 1, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o @ BOSSimmobilien



OG  
EG  
KG



+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

118 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

359 m<sup>2</sup>  
Grundstück

5  
Zimmer

15 m<sup>2</sup>  
Terrasse

58 m<sup>2</sup>  
Keller optional

### Top 3 Ödtfeldstraße 1, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o @ BOSSimmobilien



# Objektbeschreibung

## > Traun | Haus | Kaufen <

In Traun, im Ortsteil Oedt, entstehen drei komfortable Reihenhäuser mit ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Kurzleistungsbeschreibung:

1. Erdarbeiten
2. Bodenplatte
3. Aufschlüsse Kanal, Regenwasser, Wasser, Strom und Medien
4. *Keller Baustufe 1 optional gegen Aufpreis*
5. *Keller Baustufe 2 optional gegen Aufpreis*
6. Außenwände EG/OG inkl. Außenputz
7. Innenwände
8. Gebäudetrennwand EI 90 Gesamtwand
9. Decke EG/OG
10. Dachstuhl, Dachentwässerung und Dacheindeckung
11. Kunststofffenster inkl. Außenfensterbänke
12. Raffstorekästen inkl. E-Zuleitung
13. *E-Raffstore optional gegen Aufpreis*
14. Haustüre
15. Innentreppe
16. Heizungsanlage Luft-Wasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung
17. Sanitärrohinstallation
18. Elektroinstallation inkl. E-Schrank
19. Zementestrich EG/OG
20. Terrassentrennwand
21. *Eingangsüberdachung optional gegen Aufpreis*
22. *Schlüsselfertige Ausstattung optional gegen Aufpreis*
  - Sanitärobjekte*
  - Innentüren*
  - Feinsteinzeug – und Fliesenbeläge*
  - Bodenbeläge Laminat*
  - Spachtel und Malerarbeiten*
  - Innenfensterbänke*

### Zusätze, im Kaufpreis inkludiert:

- Geometer
- Baugrundgutachten
- Medienzuleitung (TV/Internet) bis GG
- Baustromkasten und Stromzuleitung bis GG
- Sickerschacht inkl. Anschluss an RAR



Kanalübergabeschacht inkl. Grundleitungen bis GG  
Wasserschutzrohr bis GG

**Aufpreise:**

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| E-Raffstore                | 9.900,00 €  |
| Eingangsüberdachung        | 4.500,00 €  |
| Aufpreis Keller Baustufe 1 | 47.900,00 € |
| Aufpreis Keller Baustufe 2 | 11.800,00 € |

auf schlüsselfertig inkl. Bodenplatte und Grundstück

**Kaufnebenkosten, im Kaufpreis nicht inkludiert und wird direkt verrechnet:**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Wasseranschluss ca.        | 4.000,00 €         |
| Stromanschluss ca.         | 5.900,00 €         |
| Kanalanschluss ca.         | 4.000,00 €         |
| Verkehrsflächenbeitrag ca. | 2.000,00 €         |
| * Grunderwerbsteuer 3,5%   | 17.657,50 €        |
| * Grundbuchgebühr 1,1 %    | 5.549,50 €         |
| Nutzwertgutachten          | 800,00 €           |
| Vertragserrichtung         | 4.000,00 €         |
| <b>Summe ca.</b>           | <b>43.907,00 €</b> |

\* Berechnung Grunderwerbsteuer und Grundbuchgebühr vom belagsfertigem Haus mit Bodenplatte

**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://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <2.275m  
Apotheke <425m  
Klinik <3.850m  
Krankenhaus <9.975m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m  
Schule <450m  
Universität <7.600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <3.350m

### **Sonstige**

Bank <375m  
Geldautomat <375m  
Post <2.275m  
Polizei <2.300m

### **Verkehr**

Bus <225m  
Straßenbahn <2.225m  
Bahnhof <3.575m  
Autobahnanschluss <2.350m  
Flughafen <3.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap