

## Noventa | praktische 3-Raum-Wohnung mit Balkon



**Objektnummer: 2374**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tischlerstraße 2-4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	90,54 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	267.000,00 €
Betriebskosten:	181,14 €
Heizkosten:	44,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tim Pfatschbacher**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

T +43 7229 66 33 6 19  
H +43 699 16 63 36 65

»

## Noventa *span. Neunzig*

Mit großzügigen ca. 91 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

«



energieeffizient



# Finanzierung leicht gemacht!

Probleme bei der Finanzierung  
**Ihrer Traumimmobilie?**

Mit unseren Finanzexperten sind  
Sie sicher **gut beraten.** Wir  
finden eine **individuelle Lösung!**

## Jetzt clever finanzieren!



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





BOSS IMMOBILIEN



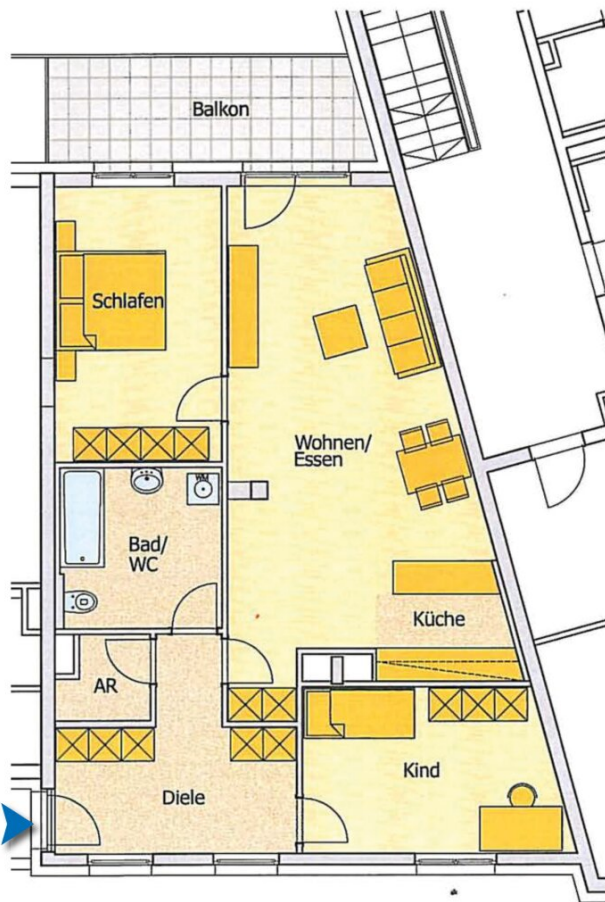
BOSS IMMOBILIEN

**BELLEVUE**  
Best Property Award  
2024

**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Transparenz

Ihr Ansprechpartner:  
**Tim Pfatschbacher**  
+43 699 166 33 665  
tp@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [f](#) [i](#) [i](#)



Diele	12,13m <sup>2</sup>
Schlafen	15,17m <sup>2</sup>
Kind	13,83m <sup>2</sup>
Bad/WC	8,60m <sup>2</sup>
AR	2,38m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	33,49m <sup>2</sup>
Küche	4,94m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>90,54m<sup>2</sup></b>
<b>Ges. Nutzfläche</b>	<b>90,54m<sup>2</sup></b>
Balkon	10,91m <sup>2</sup>
<hr/>	
1 Kellerabteil	
<hr/>	
1 Abstellplatz	



DG
2. OG
1. OG
EG

 91 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 3 Zimmer	 11 m <sup>2</sup> Balkon
--	--	--

## Top 9 Tischlerstraße 2-4, 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.

# Objektbeschreibung

## > Traun | Wohnung | Kaufen <

Willkommen in Ihrem neuen charmanten Zuhause!

Diese Wohnung befindet sich in zentraler Lage, in der 1. Etage eines gepflegten Wohnhauses.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 91 m<sup>2</sup> und einer idealen Raumaufteilung, bietet diese Wohnung genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Das Herzstück der Wohnung ist die offene Wohnküche. Hier können Sie während des Kochens mit Familie und Freunden in Kontakt bleiben.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, hier ist genügend Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten und Pflanzen.

Genießen Sie laue Sommerabende mit einem Glas Wein oder starten Sie den Tag mit einem Frühstück in der Morgensonne.

Das Schlafzimmer ist Ihr idealer Rückzugsort nach einem langen Tag. Hier können Sie sich entspannen und neue Energie tanken.

Ein weiterer Raum steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Nutzen Sie diesen als Kinderzimmer oder Büro.

Das Bad ist mit einem Maschinenanschluss und einer Wanne ausgestattet, perfekt für entspannte Badeabende

Fliesen und Parkettböden sorgen für eine moderne und zugleich gemütliche Atmosphäre.

Ein Tiefgaragenparkplatz kann zusätzlich erworben werden.

### **Lage**

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Der Bus, die Straßenbahn und der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten Ihnen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen, befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien.

**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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <275m

Apotheke <325m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <7.725m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <200m

Schule <325m

Universität <5.625m

Höhere Schule <9.800m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.525m

### **Sonstige**

Bank <225m

Geldautomat <225m

Post <450m

Polizei <325m

### **Verkehr**

Bus <25m

Straßenbahn <425m

Bahnhof <950m

Autobahnanschluss <2.475m

Flughafen <4.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap