

## **Individualisten aufgepasst! Großes Haus mit 2 Wohneinheiten und großem Garten!**



Titelbild

**Objektnummer: 3792\_341**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Baujahr:</b>	ca. 1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	211,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Kaufpreis:</b>	545.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

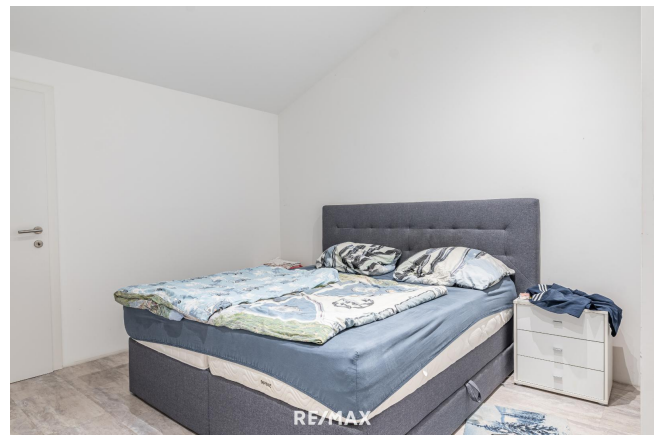
## Ihr Ansprechpartner

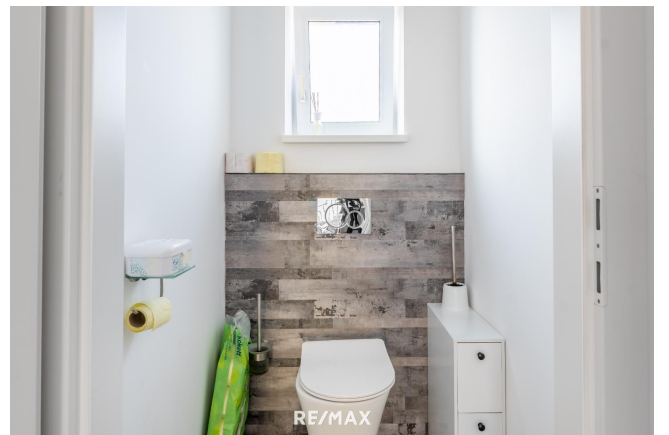
**Mario Reisinger**

RE/MAX Panorama  
Jägerweg 2  
4052 Ansfelden

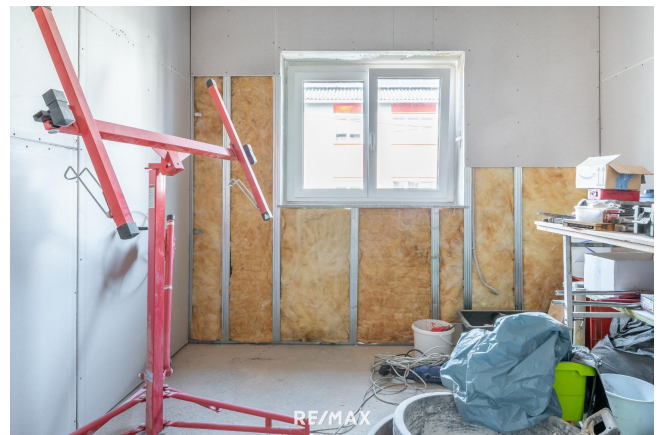
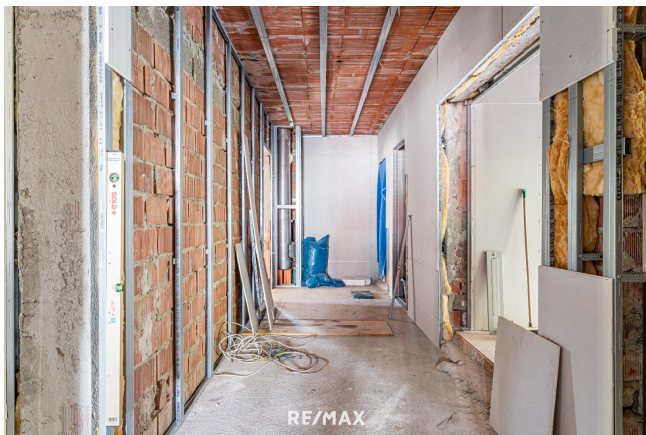
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















## Objektbeschreibung

Online Terminbuchung unter [www.remax.at/3792-341](http://www.remax.at/3792-341) [Hier gehts zum Online Rundgang EG](#)  
[Hier gehts zum Online Rundgang 1. Stock](#) Ab 2018 laufend saniertes Zweifamilienhaus mit vielen Möglichkeiten in Traun Key Facts: • 2 Wohneinheiten mit separaten Eingängen • Wohneinheit EG ca 120 m<sup>2</sup> • Wohneinheit OG ca 90 m<sup>2</sup> • Wohneinheit im OG 2018 neu errichtet inkl. neuem Dach • Wohneinheit im EG befindet sich noch im Rohbauzustand, damit können Sie das Erdgeschoss noch nach Ihren Vorstellungen ausbauen • Grundstücksgröße ca. 762 m<sup>2</sup> • Großer einladender Garten • Tolle Lage in Traun • Vollunterkellert Dieses toll gelegene Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1977 befindet sich in Traun, einer beliebten Wohngegend in Oberösterreich. Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 211 m<sup>2</sup>, die in 2 Wohnungen mit separaten Eingängen aufgeteilt ist. Hinzu kommen noch eine Garage und ein volles Kellerstockwerk. Die erste Wohneinheit mit ca. 120 m<sup>2</sup> wird ebenerdig betreten. In diesem Stockwerk befinden sich alle Räume noch im Rohbau, wobei schon einige Arbeiten erledigt wurden wie zB. Neuer Zählerkasten, neue Fenster, Elektroleitungen, etc. Hier kann man seinen individuellen Vorstellungen noch freien Lauf lassen. Das Erdgeschoss verfügt über insgesamt 6 Räume, die noch auf Ihre Fertigstellung warten. Ein Zugang zur kleinen Terrasse inkl. großem einladenden Garten befindet sich ebenfalls in dieser Wohneinheit. Die zweite Wohneinheit im Obergeschoss, mit ca. 90m<sup>2</sup>, wird über eine Wendeltreppe betreten. Die Wohnung wurde 2018 neu errichtet, ist fertig ausgebaut und sofort zum Einziehen bereit. Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, separates WC, Balkon und einen großzügigen Abstellraum. Alle Räume werden mittels Fußbodenheizung erwärmt Die moderne Küche verbleibt in der Wohnung. Das Haus wird mittels Gas beheizt, die Gastherme 2018 erneuert. Außerdem wurden 2021 noch die Fenster und die Haustüre im Erdgeschoss ersetzt. Lage & Infrastruktur: Das Zweifamilienhaus liegt in einer netten Wohnsiedlung in St. Martin, einem Stadtteil von Traun. Es gibt mehrere Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Energieausweis: Der Heizwärmebedarf beträgt 54,5 kWh/m<sup>2</sup>a, fGee = 0,87 Doppelmakler: Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Nebenkosten: Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung. Haftungserklärung zum Inserat: Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos

oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 54.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 0.87

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa B

ntenergieeffizienz: