

# Primavera | Top 5 | moderne Maisonette mit Weitblick



01 Titelbild

**Objektnummer: 3342**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Bahnhofstraße 41
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	43,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,99
<b>Kaufpreis:</b>	457.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	294,12 €
<b>USt.:</b>	29,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tibor Hostnik**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

”

## Primavera *lat. Frühling*

Diese moderne Wohnung ist der perfekte Start für ein aufregendes Lebenskapitel.

“



Sofortbezug



360° Rundgang



energieeffizient





**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

# Finanzierung leicht gemacht!

Probleme bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie? Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher **gut beraten**. Wir finden Ihre **individuelle Lösung!**

**Jetzt clever finanzieren!**

The advertisement features a smiling couple holding stacks of Euro banknotes. A thought bubble above them shows a house with a tree and a sun. The background is blue with a yellow bar at the bottom.



BOSS IMMOBILIEN



Einrichtungsvorschlag

BOSS IMMOBILIEN



Einrichtungsvorschlag

BOSS IMMOBILIEN





BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





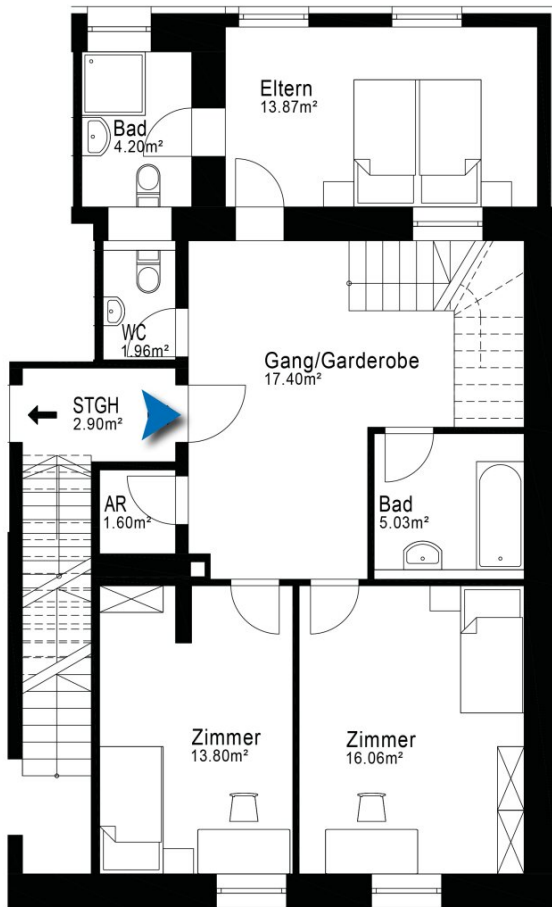
Ihr Ansprechpartner:

**Tibor Hostnik**

+43 650 810 80 88

th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



## Top 5

Bahnhofstraße 41, 4050 Traun

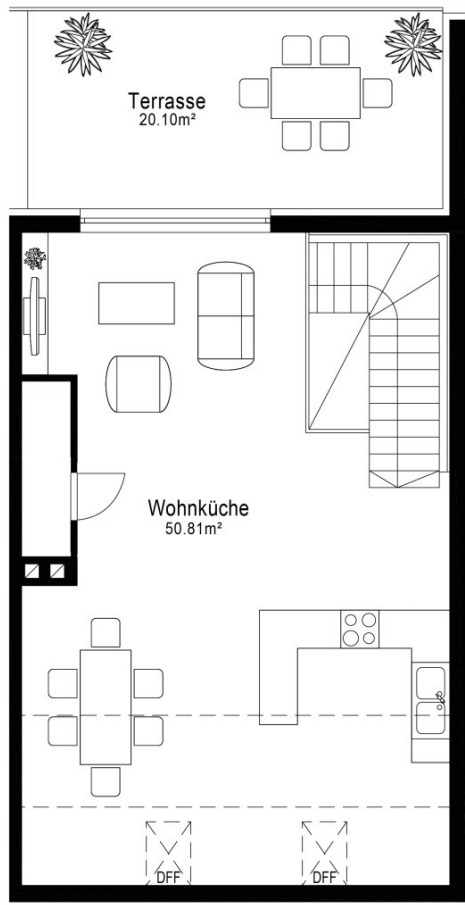


DG  
2. OG  
1. OG  
EG

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





 134 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 4 Zimmer	 21 m <sup>2</sup> Terrasse
---	--	--

**Top 5**  
 Bahnhofstraße 41, 4050 Traun



- DG
- 2. OG
- 1. OG
- EG

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

**\*\*\*Besichtigen Sie die Wohnung hier bei einem 360 Grad Rundgang:\*\*\***

<https://www.bossimmobilien.at/rundgang?v=3100076>

> Traun | Wohnung | Kaufen <

**Mit ihrem einzigartigen Charme wird Sie die Wohnung begeistern.**

Der großzügige, offene Wohnbereich im Dachgeschoss beeindruckt durch ein besonderes Ambiente, welches eine gemütliche und zugleich elegante Atmosphäre schafft. Die nordseitige Terrasse ist besonders im Sommer ein Highlight: Sie bleibt angenehm kühl und bietet einen Rückzugsort, um die warmen Tage in Ruhe zu genießen.

Eine moderne Ausstattung wurde für den gesamten Wohnbereich gewählt – von den eleganten schwarzen Armaturen im Bad bis hin zu den eingebauten Spots entlang der Stiege.

Das gesamte Haus wurde aufwendig und liebevoll renoviert.

Die edlen Vollholzböden verleihen der Wohnung eine behagliche und einladende Note, die den Raum noch angenehmer wirken lässt.

Bodentiefe Fenster lassen viel Licht in die Räume strömen und schaffen so eine helle, freundliche Umgebung.

Ein durchdachtes Wohnkonzept mit 3 Schlafzimmern und 2 Bädern rundet das Angebot ab und sorgt für ausreichend Platz.

Die beiden Abstellräume sorgen für ausreichend Staufläche.

## **Lage**

Straßenbahn- und Zugnähe ermöglichen Ihnen die Städte Linz, Salzburg und sogar Wien bequem und in Bestzeit zu erreichen. Innerhalb 10 Minuten sind Sie am Flughafen Hörsching und heben ab nach Madrid, Brüssel, Frankfurt oder wohin Sie auch wollen.

Beste Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Betreuungseinrichtungen, Bezirksbehörden, Ärzte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt in der Stadt und im nahen Umfeld (wie die Plus City oder das Haid Center).

Kulturelle Vielfalt weit über die Stadtgrenzen hinaus bietet der "Kulturpark Traun".

Die Traunauen und das Erholungszentrum am Oedtsee, ein Paradies für Sportbegeisterte und Erholungssuchende, erreichen Sie sicher und schnell über bestens ausgebaute Rad- und Gehwege.

**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.