

## Primavera | Top 3 | helle 2-Raumwohnung mit Schrankraum



01 Titelbild

**Objektnummer: 3341**

**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>	68,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	43,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,99
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,80 €
<b>USt.:</b>	14,08 €
<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



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





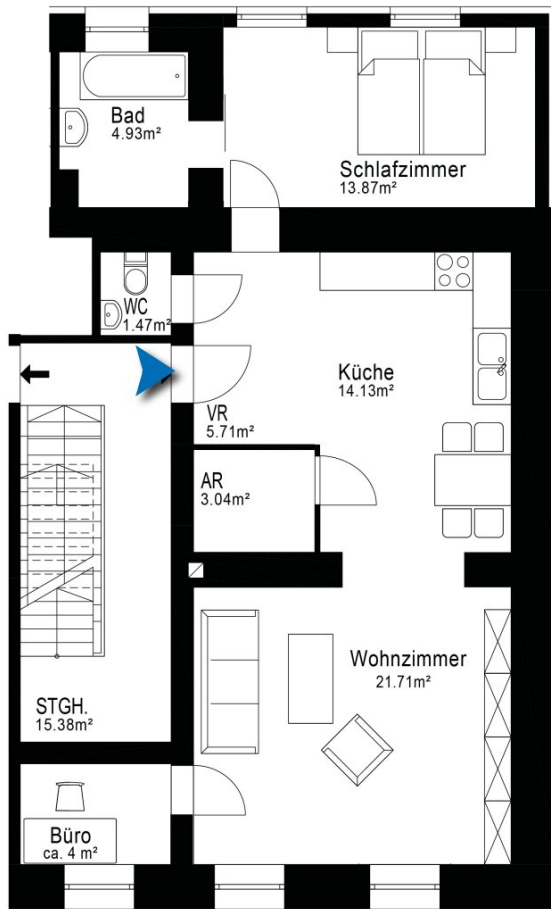
Ihr Ansprechpartner:

**Tibor Hostnik**

+43 650 810 80 88

th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



**Top 3**  
 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.bossmobilien.at/rundgang?v=3100075>

## **> Traun | Wohnung | Kaufen <**

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht es, jeden Quadratmeter optimal zu nutzen und eine angenehme Atmosphäre zu schaffen.

Besonders hervorzuheben ist der offene Charakter des Wohnzimmers, der eine flexible Nutzung erlaubt – sei es für entspannte Abende mit Freunden oder für ein gemütliches Familientreffen. Diese Offenheit schafft zudem eine ideale Verbindung zu den angrenzenden Bereichen wie dem Essbereich und der Küche und sorgt so für einen fließenden Übergang zwischen den Räumen.

Ein weiteres Zimmer kann als Schrankraum oder Büro genutzt werden und vervollständigt das Wohnkonzept.

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

Das gesamte Haus wurde mit viel Hingabe und fachmännischer Sorgfalt aufwendig renoviert. Dabei wurde großer Wert auf die Auswahl der Materialien gelegt, um eine stilvolle, aber gleichzeitig funktionale Umgebung zu schaffen.

Freiparkplätze können zusätzlich erworben werden.

## **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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <575m

Apotheke <400m

Klinik <1.350m

Krankenhaus <7.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <275m

Universität <5.475m

Höhere Schule <9.625m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <550m

Einkaufszentrum <2.525m

**Sonstige**

Bank <525m

Geldautomat <525m

Post <750m

Polizei <625m

**Verkehr**

Bus <25m

Straßenbahn <725m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <2.475m

Flughafen <4.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap