

**Perfekt für Familien! Doppelhaushälfte mit tollem Garten in zentraler Lage in Traun zu verkaufen!**



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/21953**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Wohnfläche:</b>	138,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

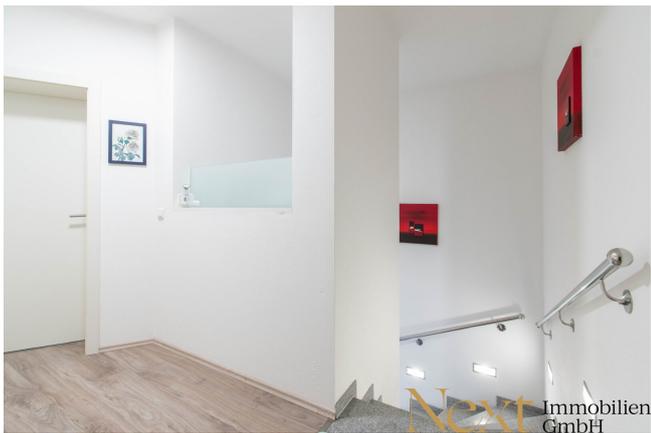
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













## Objektbeschreibung

Moderne Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten und hochwertiger Ausstattung in Traun zu verkaufen!

Diese einladende Doppelhaushälfte besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 138,52m<sup>2</sup> sowie einen herrlichen Garten, der viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden bietet.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss beeindruckt mit der durchdachten Raumgestaltung und einer vollausgestatteten, modernen Küche. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse sowie zum großzügigen Eigengarten. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Hauswirtschafts-/Abstellraum und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle und geräumige Schlafzimmer. Eines der Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem ca. 7,35m<sup>2</sup> großen Balkon, während die beiden anderen Zimmer Zugang zu einer ca. 14,70m<sup>2</sup> großen Loggia bieten. Das hochwertige Badezimmer ist mit Dusche und Toilette ausgestattet.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum/Garderobe
- Wohn-/Essbereich mit Küche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Hauswirtschafts-/Abstellraum

Ein weiterer Pluspunkt ist die geräumige Garage mit Wasseranschluss, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte bietet.

Für modernen Wohnkomfort sorgt ein zentrales Staubsaugersystem, das den Haushalt erleichtert. Die Fenster im Erdgeschoss sind mit elektrischen Raffstores ausgestattet, während im Obergeschoss manuell bedienbare Rollos installiert sind. Einige Möbel können nach Absprache übernommen werden.

Die ausgezeichnete Lage des Hauses bietet eine ideale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die fußläufig erreichbar sind. Auch die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten liegen nur wenige Autominuten entfernt, und zahlreiche Restaurants sowie diverse Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

### KAUFPREIS:

€ 549.000,00

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap