

## **Haus mit Charme und großem Garten!**



Außenansicht

**Objektnummer: 1033\_25888**

**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Baujahr:</b>	ca. 1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	141,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 167,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,74
<b>Kaufpreis:</b>	545.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Kurt Gattringer, MBA, akad. IM**

RE/MAX Linz-City  
Landstraße 115a  
4020 Linz

















## Objektbeschreibung

Sie suchen ein gemütliches Haus mit einem großen Garten im Umkreis von Linz? Dann sind Sie hier möglicherweise genau richtig! Dieses charmante Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 141,70 m<sup>2</sup>, welche sich im Erdgeschoss wie folgt aufteilt: - Diele - Vorraum - Waschraum - WC - Bad inkl. Badewanne - Abstellraum - Küche - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Gästezimmer - Esszimmer - Wohnzimmer Ebenso gibt es auch noch einen Keller und einen Dachboden, wodurch zusätzlicher Platz und weiterer Stauraum entsteht. Im Kellergeschoss befinden sich der Heizraum, ein Waschraum, eine Werkstatt, ein Party- bzw. Mehrzweckraum und ein Schutzraum. Generell ist zu positiv zu erwähnen, dass die einzelnen Räume sehr geräumig sind und durch die großen Fenster sehr lichtdurchflutet und hell wirken. Vom Esszimmer und vom großzügigen Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse und in den weitläufigen Garten. Dieser lädt ein, sonnige Stunden alleine oder mit Ihren Liebsten zu genießen. Ebenso gibt es hier auch eine Gerätehütte, um Gartengeräte oder andere Gegenstände unterbringen zu können. Über eine Stiege gelangt man vom Garten auch in das Kellergeschoss. Es ist außerdem zu erwähnen, dass bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden wie eine Dachsanierung im Jahr 2010. Dieses Haus eignet sich aufgrund der Größe wirklich optimal für eine Familie oder jemanden der sich nach ausreichend Platz, sowohl im Haus als auch im Freien, sehnt und mit etwas handwerklichem Geschick das Haus nach eigenen Vorstellungen und Ideen gestaltet. Weiters gibt es eine Garage, die ausreichend Platz für ein bzw. zwei Autos bietet. Lage: Die Lage und umliegende Infrastruktur dieses Einfamilienhauses ist positiv hervorzuheben. Bäckereien, Gasthäuser, Apotheke, sowie Schulen und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Außerdem ist auch für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung gesorgt. Spielplätze sind nur unweit entfernt und die naheliegende Traun eignet sich ausgezeichnet für eine Runde mit dem Fahrrad. Auch eine gute Verkehrsanbindung ist gegeben. Die Autobahnauffahrt zur A1 ist rasch erreicht und auch der Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Kosten aus dem 1. Quartal des Jahres 2022 - Grundsteuer B ca. € 47,88 - Wasserbezugsgebühr ca. 11,70 (exkl. 10% USt.) - Kanalgebühr/Wasser ca. € 11,70 (exkl. 10% USt.) - Kanal/Lager/Fläche ca. € 24,62 (exkl. 10% USt.) - Wasserzählergebühr ca. € 5,06 (exkl. 10% USt.) - Müllabfuhrgebühren ca. € 43,00 (exkl. 10% USt.) - Wassergrundgebühr ca. € 8,47 (exkl. 10% USt.) Dies ergibt pro Quartal eine Gesamtbelastung von ca. € 152,43 (inkl. € 9,50 USt.) Sollte Ihr Interesse geweckt sein, so überzeugen Sie sich selbst vom Potential dieses Hauses und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 167.0  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Hei E  
zwärmebed

arf:  
Faktor Ges 1.74  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse C  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz:

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.