

## **Trio - Haus 1, mit Garten, Edelrohbau**



**Objektnummer: 2620**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ödtfeldstraße 1
Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	118,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	58,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	499.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tibor Hostnik**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

»

## Trio *eng. Dreiergruppe*

Dieses moderne Reihenhaus ist gut durchdacht und bietet drei Wohneinheiten mit praktischem Grundriss.

«



energieeffizient



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



**BOSS**  
IMMOBILIEN  
Verkauf • Organisation • Service • Wohnen

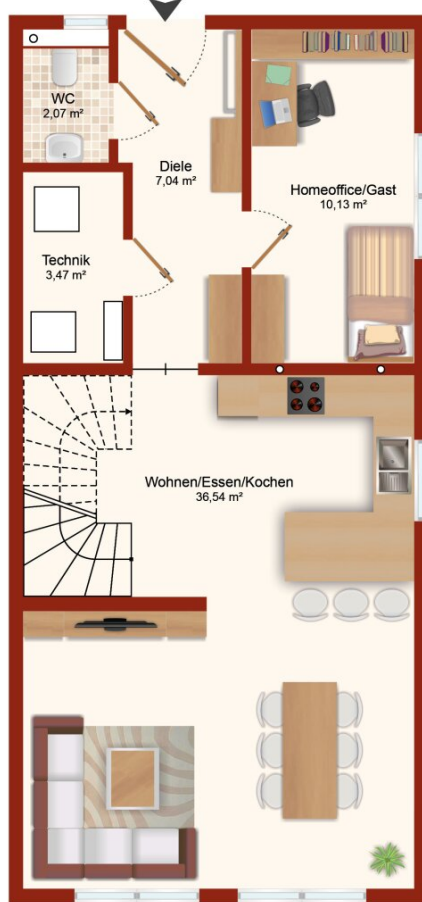
Ihr Ansprechpartner:

**Tibor Hostnik**

+43 650 810 80 88

th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [🌐](#) [f](#) [i](#) [@](#)



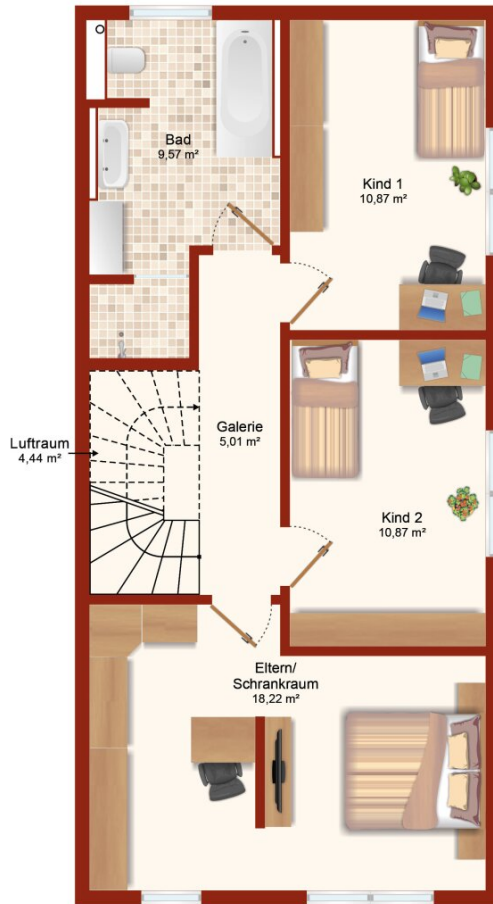
OG  
EG  
KG

118 m <sup>2</sup> Wohnfläche	351 m <sup>2</sup> Grundstück	5 Zimmer
15 m <sup>2</sup> Terrasse	58 m <sup>2</sup> Keller optional	

## Top 1

Ödtfeldstraße 1, 4050 Traun

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.



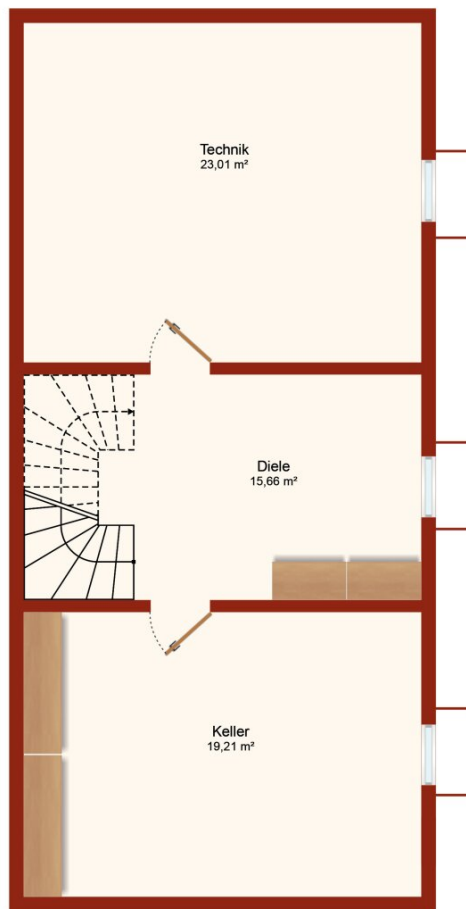
**Top 1**  
Ödtfeldstraße 1, 4050 Traun



OG  
EG  
KG

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



OG  
EG  
KG

**BOSS**  
**IMMOBILIEN**  
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



### Top 1

Ödtfeldstraße 1, 4050 Traun

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

## Objektbeschreibung

### > Traun | Haus | Kaufen <

In Traun, im Ortsteil Oedt, entstehen drei komfortable Reihenhäuser mit ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das zeitgemäße Haus ist gut durchdacht und bietet großzügige, helle Räume.

Mittelpunkt Ihres, im wahrsten Sinne des Wortes, nagelneuen Zuhauses ist das große, helle Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche. Hier verbringen Sie viele schöne, lustige und gemeinsame Stunden mit Ihrer Familie.

In diesem Reihnhaus findet auch jeder Freiraum für sich selbst.

4 weitere, wohnliche Räume bieten Platz für angenehme Träume und Ihre Privatsphäre. Richten Sie sich ein gemütliches Schlafzimmer mit Schrankraum, freundliche Kinderzimmer, ein Gästezimmer oder einen motivierenden Arbeitsplatz ein.

Das Badezimmer im Obergeschoss wird mit Wanne und Dusche zur eigenen Wellnessoase. Ein Gäste-WC und ein kompakter Raum für Heizung und Haustechnik runden das Hausangebot ab.

Auf der Terrasse können Sie gemeinsam Essen, abenteuerliche Spiele spielen oder einfach nur ein Eis schlecken. Das Grundstück lädt zum Toben, Garteln und Faulenzen ein.

Planen Sie hier den Garten Ihrer Träume. Duftende Kräuterspiralen, ein eigenes Gemüsebeet oder Schaukel und Rutsche für Ihre Kinder. Vieles ist möglich.

Ihr modernes Zuhause wird belagsfertig übergeben, den Rest können Sie nach eigenen Wünschen gestalten.

### **Kurzleistungsbeschreibung:**



1. Erdarbeiten
2. Bodenplatte
3. Aufschlüsse Kanal, Regenwasser, Wasser, Strom und Medien
4. *Keller Baustufe 1 optional gegen Aufpreis*
5. *Keller Baustufe 2 optional gegen Aufpreis*
6. Außenwände EG/OG inkl. Außenputz
7. Innenwände
8. Gebäudetrennwand EI 90 Gesamtwand
9. Decke EG/OG
10. Dachstuhl, Dachentwässerung und Dacheindeckung
11. Kunststofffenster inkl. Außenfensterbänke
12. Raffstorekästen inkl. E-Zuleitung
13. *E-Raffstore optional gegen Aufpreis*
14. Haustüre
15. Innentreppe
  
21. *Eingangüberdachung optional gegen Aufpreis*

**Zusätze, im Kaufpreis inkludiert:**

Geometer

Baugrundgutachten

Medienzuleitung (TV/Internet) bis GG

Baustromkasten und Stromzuleitung bis GG

Sickerschacht inkl. Anschluss an RAR

Kanalübergabeschacht inkl. Grundleitungen bis GG

Wasserschutzrohr bis GG

**Aufpreise:**

E-Raffstore	9.900,00 €
Eingangsüberdachung	4.500,00 €
Aufpreis Keller Baustufe 1	47.900,00 €
Aufpreis Keller Baustufe 2	11.500,00 €

**Kaufnebenkosten, im Kaufpreis nicht inkludiert und wird direkt verrechnet:**

Wasseranschluss ca.	4.000,00 €
Stromanschluss ca.	5.900,00 €
Kanalanschluss ca.	4.000,00 €
Verkehrsflächenbeitrag ca.	2.000,00 €
*Grunderwerbsteuer 3,5%	17.671,50 €
*Grundbuchsgebühr 1,1 %	5.553,90 €
Nutzwertgutachten	800,00 €
Vertragserrichtung	4.000,00 €
<b>Summe ca.</b>	<b>43.925,40 €</b>

**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 <2.275m  
Apotheke <425m  
Klinik <3.850m  
Krankenhaus <9.975m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m  
Schule <450m  
Universität <7.600m

**Nahversorgung**

Supermarkt <425m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <3.350m

**Sonstige**

Bank <375m  
Geldautomat <375m  
Post <2.275m  
Polizei <2.300m

**Verkehr**

Bus <225m  
Straßenbahn <2.225m  
Bahnhof <3.575m  
Autobahnanschluss <2.350m  
Flughafen <3.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap