

**Gepflegtes Einfamilienhaus in Top-Lage - 118m<sup>2</sup>  
Wohnfläche, Garage, 723m<sup>2</sup> Grund**



**Objektnummer: 7056/90**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	118,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	23,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 311,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,18
<b>Kaufpreis:</b>	348.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	77,90 €
<b>Heizkosten:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

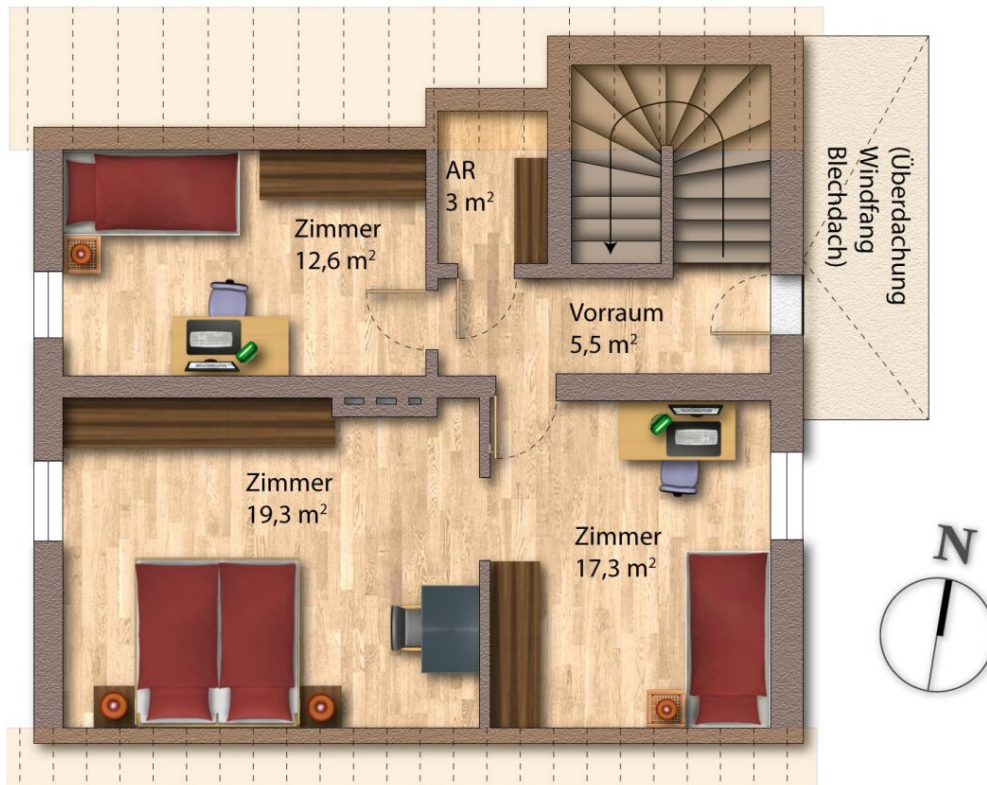


**Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün**

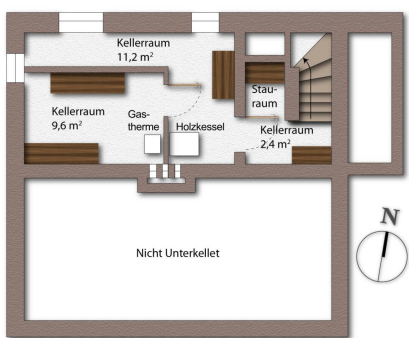
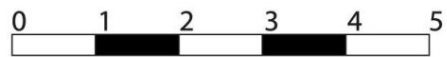
Ingenieurbüro Grün  
Aurikelstraße 45



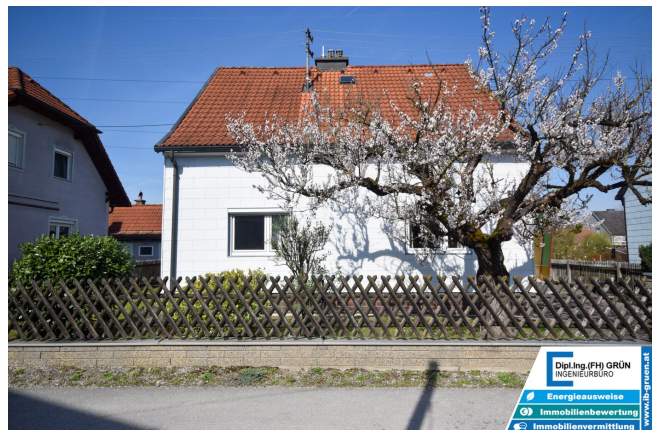
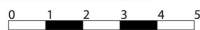




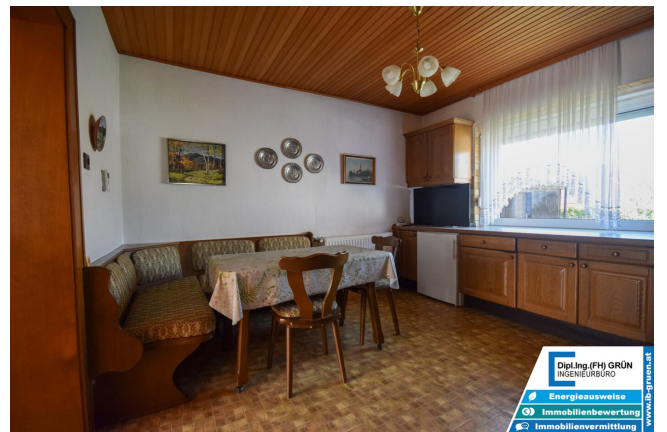
**Grundriss OG**

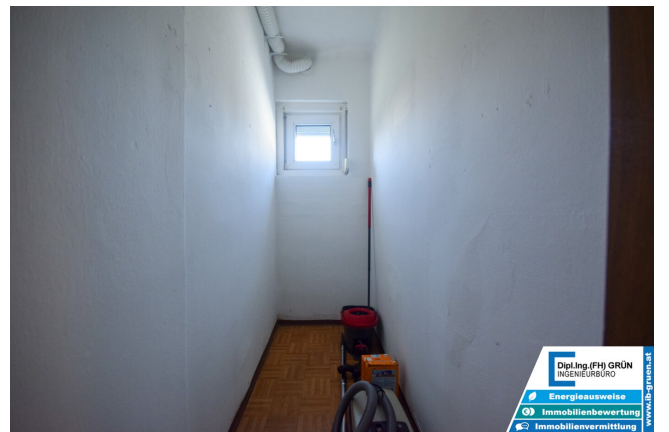
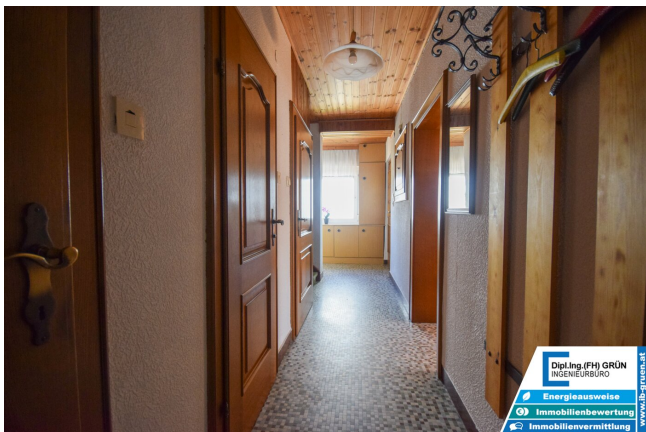


**Grundriss UG**



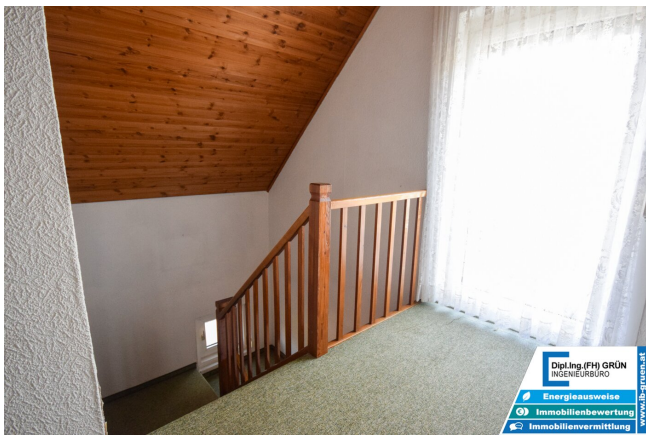




























**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

 **Energieausweise**

 **Immobilienbewertung**

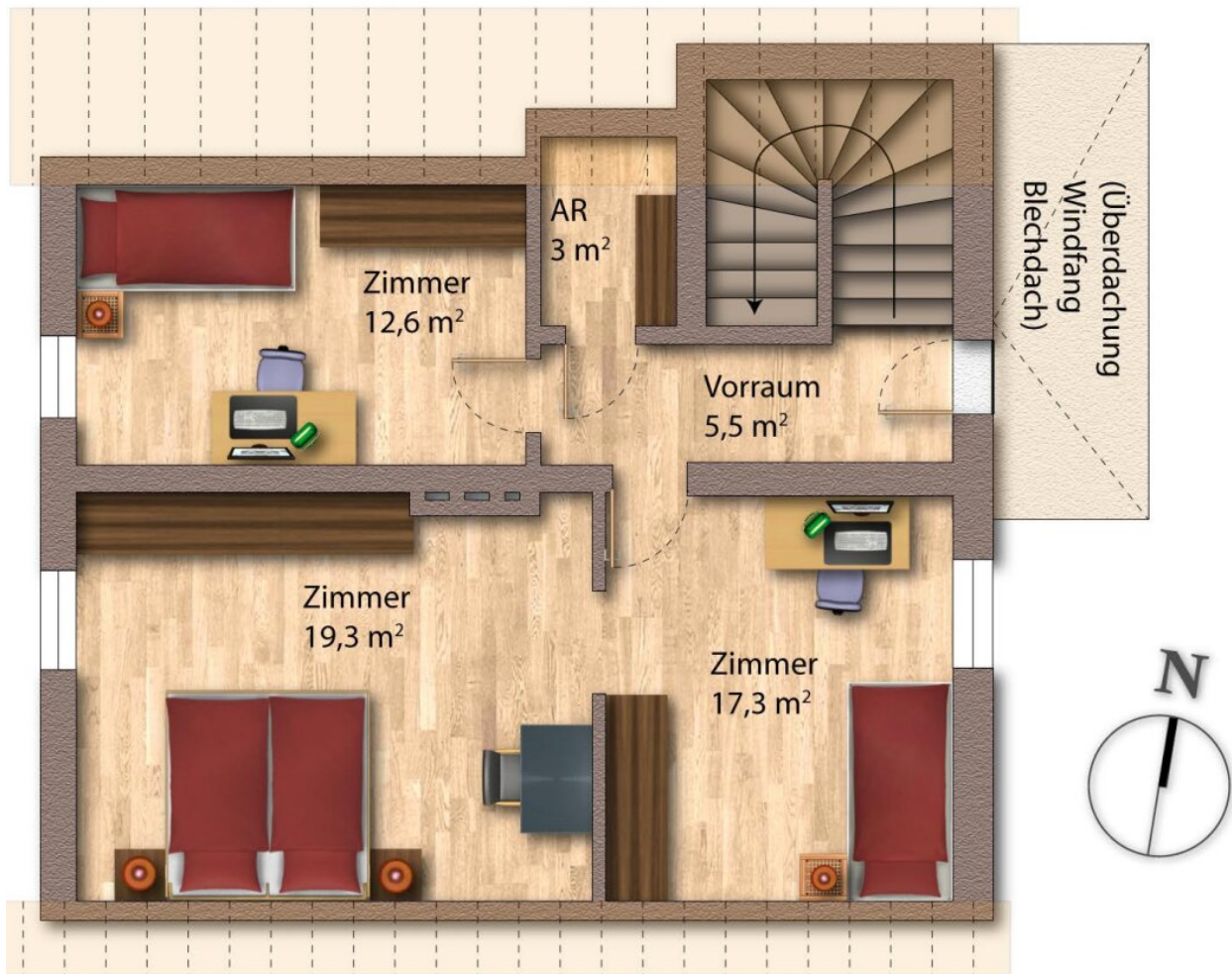
 **Immobilienvermittlung**

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



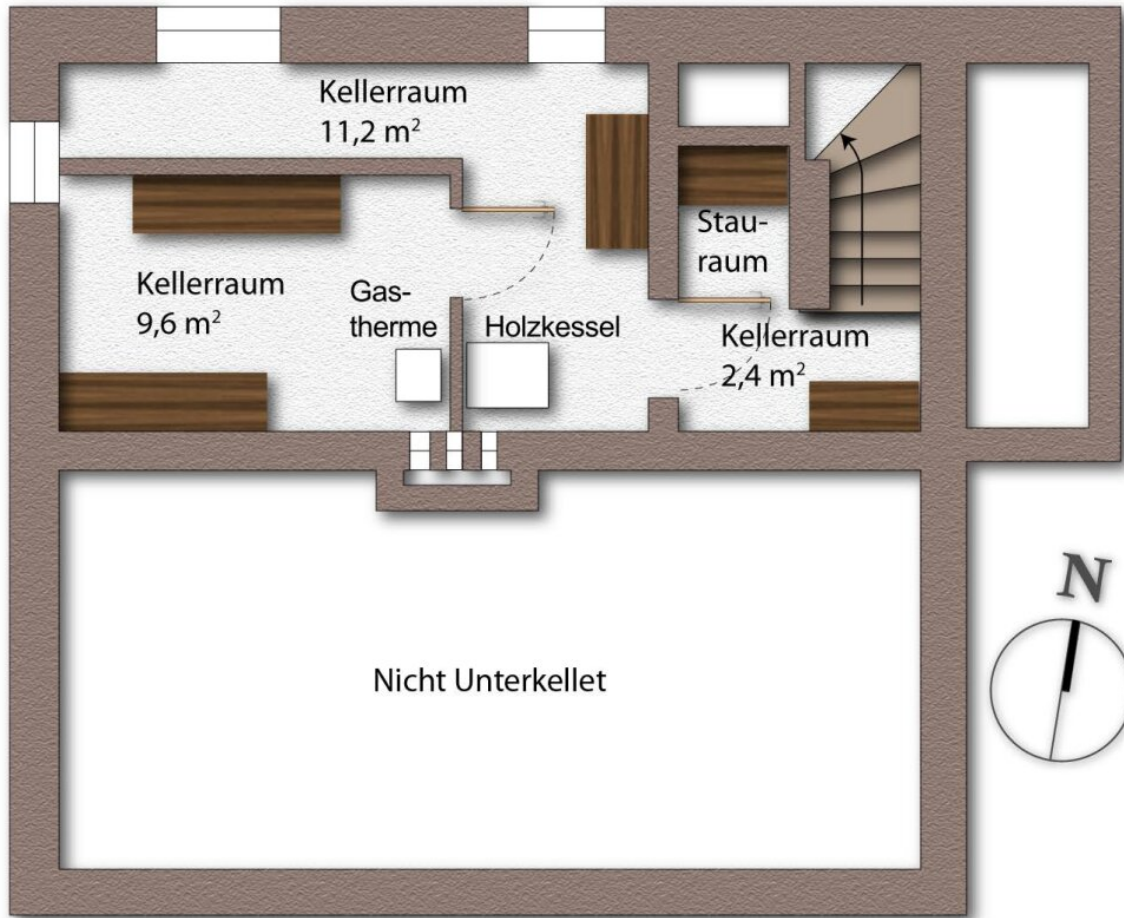
**Grundriss EG**



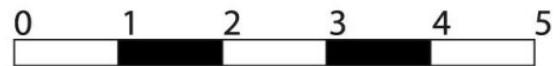


**Grundriss OG**





**Grundriss UG**



## Objektbeschreibung

Dieses massiv gebaute Wohnhaus stammt ursprünglich aus dem Jahr 1956, wurde mehrfach saniert und präsentiert sich als gepflegtes Wohnhaus mit 118m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das 723m<sup>2</sup> große Grundstück, das sich in einer ruhigen Siedlungslage im begehrten Stadtteilzentrum Weidfeld in Traun befindet, bietet nicht nur einen ruhigen Gartenbereich, sondern auch eine erstklassige Lage mit perfekter Infrastruktur.

### **Wohnbereich: (ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche)**

Der Wohnbereich umfasst derzeit ein Schlafzimmer, ein großes und lichtdurchflutetes Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Badezimmer, ein separates WC und einen Abstellraum im Erdgeschoss.

Zusätzlich gibt es 3 Kinderzimmer und einen Abstellraum im Obergeschoss.

### **Keller:**

Das Gebäude ist teilunterkellert und bietet 2 Kellerräume.

### **Nebengebäude:**

Zusätzlich zum Wohnhaus gibt es ein großes Nebengebäude mit einer Einzelgarage und 2 geräumigen Lagerräumen sowie 2 Geräteschuppen für Gartenwerkzeug und Gartenutensilien.

### **Grundstück:**

Das Grundstück erstreckt sich über 723 m<sup>2</sup> und verfügt aufgrund der Anordnung des Hauses über einen weitläufigen Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

### **Technik und Ausstattung:**

Das Objekt wurde ursprünglich im Jahr 1956 errichtet. Es wird mittels einer zentralen Gasheizung über Heizkörper beheizt. Diese Gasheizung wurde 2017 erneuert. Zusätzlich wurde 2006 ein Pelletsofen im Wohnzimmer verbaut. Die Fenster wurden ca. 1975 ausgetauscht. Das Dach wurde 1998 neu eingedeckt.

### **Lage:**

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Siedlungslage im Stadtteilzentrum Weidfeld in Traun. Aufgrund ihrer Größe und Lage bietet Traun eine erstklassige Infrastruktur. Ärzte (Primärversorgungszentrum), Apotheke, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Höhere Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und sämtliche Infrastruktur des täglichen Lebens, befinden

sich in unmittelbarer Nähe und sind allesamt fußläufig erreichbar. Der Bahnhof Traun ist nur ca. 1km entfernt, die nächste Straßenbahnhaltestelle ca. 1,3 km und die nächste Bushaltestelle liegt ca. 200m entfernt. Eine hervorragende Anbindung an Linz mit seinen Krankenhäusern, Universitäten und Co, ist somit ebenfalls gegeben.

**Nutzen Sie diese hervorragende Gelegenheit und kontaktieren Sie uns für weitere Infos.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap