

# Modern Living | Top 4 | Baustart erfolgt | mit Balkon in den Innenhof



01 Titelbild

**Objektnummer: 3101**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzerstraße 61
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Keller:	3,82 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	33,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Reinhard Diwald**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

T +43 7229 66 33 6 16  
H +43 664 111 51 47



DG  
2. OG  
1. OG  
EG



+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



### Top 4 Linzerstraße 61, 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 i BOSSimmobilien

» **Modern Living** *eng. modernes Wohnen*  
Das moderne und zeitlose Erscheinungsbild garantiert repräsentatives Wohnen zum leistbaren Preis. «

**energieeffizient**





**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

**Finanzierung leicht gemacht!**

Probleme bei der Finanzierung Ihrer **Traumimmobilie?** Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher **gut beraten**. Wir finden eine **individuelle Lösung!**

**Jetzt clever finanzieren!**

The advertisement features a smiling couple holding fans of Euro banknotes. A speech bubble above them contains a house icon and a sun, symbolizing home financing.

BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



MODERN LIVING - Preisliste						
Flächenpreise bis März 2025						
EGF	Wohnfläche	Balkon	Loggia	Garage	Verkaufspreis	Verkaufspreis/m²
1000	Step 1	60,25 m²	3	0,00 m²	153.000,-	2.539,-
	Step 2	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
	Step 3	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
	Step 4	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
	Step 5	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
	Step 6	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
	Step 7	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
	Step 8	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
	Step 9	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
	Step 10	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
1200	Step 11	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
	Step 12	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
	Step 13	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
	Step 14	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
	Step 15	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
	Step 16	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
	Step 17	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
	Step 18	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
	Step 19	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-
	Step 20	68,25 m²	3	0,00 m²	179.000,-	2.621,-

Zusammenfassung			
Wohnfläche	10.000 m²	60.000,-	6.000,-
Balkon	1.000 m²	20.000,-	20.000,-

**Wichtiges zum Lesen:**  
 Die Angaben sind nur Richtwerte und können sich ändern.  
 Die Angaben sind ohne Gewähr.  
 BOSS IMMOBILIEN  
 www.bossmobilien.at



Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Reinhard Diwald**  
 +43 664 111 51 47  
 rd@bossmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [f](#) [t](#) [i](#) [o](#)



59 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 Zimmer	4 m <sup>2</sup> Loggia
---------------------------------	-------------	----------------------------

**Top 4**  
Linzerstraße 61, 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

> Traun | Wohnung | Kaufen <

Willkommen in Ihrer Zukunft - Willkommen bei "MODERN LIVING"!

**Fertigstellung: Sommer 2026**

Hier erwartet Sie ein zeitgemäßes und stilvolles Ambiente, das repräsentatives Wohnen zu einem erschwinglichen Preis verspricht.

"MODERN LIVING" vereint Luxus und Funktionalität in einer einzigartigen Wohnanlage.

Unsere robuste **Massivbauweise** steht für Langlebigkeit und Wertbeständigkeit.

**Fenster mit 3-fach Verglasung, Fußbodenheizung** und **optionale Wohnraumlüftung** sorgen nicht nur für ein angenehmes Raumklima,

sondern halten auch die Betriebskosten auf einem Minimum.

Gestalten Sie Ihren Wohnraum nach Ihren Vorstellungen! Von hochwertigen **Parkett- und Fliesenböden** bis hin zu pflegeleichten **Keramikplatten** auf der Terrasse – hier ist Platz für Ihre Individualität.

Sicherheit wird großgeschrieben, mit **Rollläden** aus Aluminium und großzügigen **Tiefgaragenplätzen**.

"MODERN LIVING" ist für jeden zugänglich! Mit barrierefreier Gestaltung und einem Aufzug bieten wir Wohnkomfort ohne Grenzen.

Unsere Wohnanlage besteht aus zwei beeindruckenden Baukörpern und bietet insgesamt 20 Wohnungen von ca. 43 bis 112 m<sup>2</sup> sowie eine Geschäftsfläche von 550 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen sind sowohl über eine geradläufige Treppe als auch über einen Aufzug erreichbar. Im Untergeschoss finden Sie Gemeinschaftsräume wie Wasch-, Trocken-, Kinderwagen- und Heizraum, Kellerabteile und Fahrradabstellplätze. In der Außenanlage stehen **16 Freiparkplätze** zur Verfügung, zusätzlich zu den **33 Parkplätzen in der Tiefgarage**.

Ein Highlight für Kinder ist unser Spielplatz, der die Wohnanlage zu einem echten Familienparadies macht.



## **Lage**

Die Lage könnte nicht besser sein - in wenigen Minuten erreichen Sie die wunderschönen Traun-Auen und den Oedsee, zwei Naherholungsgebiete mitten in der Natur.

Das Trauner Zentrum mit seinen gemütlichen Cafés, Restaurants und dem wöchentlichen Bauernmarkt liegt ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an die Straßenbahn ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der PlusCity, Oberösterreichs beliebtestem Einkaufszentrum. Fußläufig erreichen Sie von der Wohnanlage aus Kaufhäuser sowie die Volks- und Neue Mittelschule in Traun.

## **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 <725m

Apotheke <650m

Klinik <1.425m

Krankenhaus <7.600m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <600m

Schule <350m

Universität <5.325m

Höhere Schule <9.525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <700m

Einkaufszentrum <1.925m

## **Sonstige**

Bank <525m  
Geldautomat <525m  
Post <500m  
Polizei <600m

**Verkehr**

Bus <50m  
Straßenbahn <50m  
Bahnhof <1.400m  
Autobahnanschluss <3.200m  
Flughafen <3.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap