

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 ²
Zimmer:	2
Keller:	3,82 m ²
Heizwärmebedarf:	33,90 kWh / m ² * 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

59 m ² Wohnfläche	2 Zimmer	4 m ² Loggia
---------------------------------	-------------	----------------------------

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	Baujahr	Loggia	Balkon	Verkaufspreis	Verkaufspreis/m²	
E10	Step 1	60,25 m²	3	5,00 m²	15,00 m²	199.000,-	3.303,-
	Step 2	68,24 m²	3	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	
	Step 3	68,24 m²	3	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	
	Step 4	68,24 m²	3	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	
	Step 5	68,24 m²	3	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	
	Step 6	68,24 m²	3	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	
	Step 7	68,24 m²	3	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	
	Step 8	68,24 m²	3	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	
	Step 9	68,24 m²	3	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	
	Step 10	68,24 m²	3	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	
E11	Step 11	60,25 m²	4	5,00 m²	15,00 m²	199.000,-	3.303,-
	Step 12	68,24 m²	4	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	
	Step 13	68,24 m²	4	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	
	Step 14	68,24 m²	4	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	
	Step 15	68,24 m²	4	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	
	Step 16	68,24 m²	4	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	
	Step 17	68,24 m²	4	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	
	Step 18	68,24 m²	4	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	
	Step 19	68,24 m²	4	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	
	Step 20	68,24 m²	4	5,00 m²	279.000,-	2.916,-	

Zusammenfassung			
Wohnfläche	10.000 m²	60.000,-	6.000,-
Loggia	1.000 m²	10.000,-	10.000,-

Wichtiges zum Lesen:
 Die Angaben sind nur Richtwerte und können von den tatsächlichen Werten abweichen.
 Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.
 Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.



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

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



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 m² sowie eine Geschäftsfläche von 550 m².

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