

**Einzigartiges PENTHOUSE mit grünem Park – 2,80m  
Raumhöhe im ZENTRUM – Erstbezug**



01 Titelbild

**Objektnummer: 3143**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graumannpark 3
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	4,73 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	296,21 €
Sonstige Kosten:	45,55 €
Infos zu Preis:	

TG-Platz ab 19.500,- €

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner









BOSS IMMOBILIEN

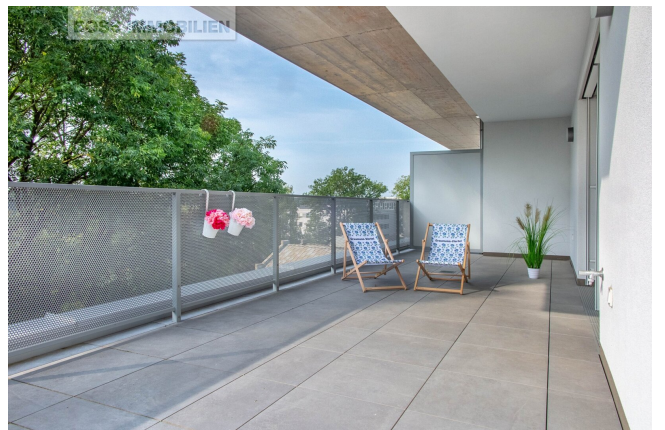


Einrichtungsvorschlag

BOSS IMMOBILIEN



Einrichtungsvorschlag









BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN









Ihr Ansprechpartner:

**Ing. Thomas Zitta, BA**

+43 664 85 85 218

[tz@bossimmobilien.at](mailto:tz@bossimmobilien.at)

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



# Graumann-Viertel

GRAUMANNVIERTELAT

HAUS 3 TOP 4.2  
EBENE 4. OG / DG



PLANSTAND - JUNI 2021

1:100 Maßstab

0 1 2 3 4 m

VR	5,93 m <sup>2</sup>
GANG	5,85 m <sup>2</sup>
BAD/WC1	5,79 m <sup>2</sup>
BAD 2	5,76 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	14,63 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	15,11 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	40,01 m <sup>2</sup>
AR	1,98 m <sup>2</sup>
WC	2,56 m <sup>2</sup>
	<b>97,62 m<sup>2</sup></b>

TERRASSE	79,16 m <sup>2</sup>
ER 3.4.2	6,46 m <sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 280 cm

ER-Einlagerungsraum / Kellerabteil

Vorbehaltlich technischer Änderungen und  
baüblicher Toleranzen. Naturmaße nehmen  
Die Ausführung erfolgt laut Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung. Die hier  
dargestellten Möbel, Küchen und  
Einrichtungsgegenstände sind nicht in der  
Grundausstattung enthalten.

Exklusiver Vertrieb durch:



BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2, 4050 Treun

Tel.: +43 7229 66 336  
Mail: office@bossimmobilien.at



## Objektbeschreibung

>Traun | Wohnung | Kaufen <

### **NACHHALTIGES WOHLFÜHLEN IN IHREM NEUEN PENTHOUSE - EXKLUSIV WOHNEN IM GRÜNEN PARK DIREKT IM STADTZENTRUM**

**Wohnen mit Grünblick: Entdecken Sie das exklusivste Penthouse in Linz-Land mit 80 m<sup>2</sup> Terrasse**

**Auf rund 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie alles, was das Herz begehrt:**

- 3 großzügige Zimmer, 2 Badezimmer + Gäste-WC
- große, bodentiefe, Fensterfronten mit südöstlicher Ausrichtung
- rundum verlaufende 80m<sup>2</sup> Terrasse mit bodenebenen Zugängen
- Klimaanlage
- 2,80 m Raumhöhe ohne Dachschrägen
- hochwertige Parkettböden und Sanitärausstattung
- Erstbezug und sofort verfügbar

**Die Aufteilung im Detail:**

- Großzügiger Vorraum
- Loftartiger Wohn-/ Küchenbereich mit 2 bodenebenen Zugängen zur Terrasse
- Hauptschlafzimmer mit Badezimmer (Doppelwaschbecken, Badewanne und Fenster)
- Zweites Schlafzimmer
- Zweites Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Abstellraum
- Gästetoilette



## **Nachhaltigkeit in vielen Facetten:**

- Hochwertige und langlebige Materialien in der Ausstattung
- Stets angenehme Raumtemperatur durch Klimaanlage und außenliegende Raffstores
- Wohnen direkt in einem autofreien Park mit vielen Bäumen, die an heißen Tagen Schatten spenden, Sträuchern und Kräutern
- Fußläufiges Erreichen aller wesentlichen Geschäfte, Ärzte und Lokale - viele davon direkt im Graumann-Viertel
- Eigenes E-Car-Sharing und E-Bike-Sharing im Viertel
- Eigene Fahrradreparaturwerkstatt und Paketboxen
- Der Oedter Badensee, die Traun-Auen u.v.m. bieten zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Erholung
- Vielfältiges Kulturangebot in der Spinnerei und dem Schloss Traun direkt vor Ort
- Beste öffentliche Anbindungen, z.B. mit der Tram direkt nach Linz

Fotos © Maria Noisternig, Michael Nagl, Elephants 5

## **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.