

# Primavera | Top 6 | neue Maisonette mit großer Terrasse



01 Titelbild

**Objektnummer: 3343**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße 41
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	43,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,99
Kaufpreis:	447.000,00 €
Betriebskosten:	281,27 €
USt.:	28,13 €
Infos zu Preis:	

2- Freiparkplätze zu je 5000.- €

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tibor Hostnik**

”

## Primavera *lat. Frühling*

Diese moderne Wohnung ist der perfekte Start für ein aufregendes Lebenskapitel.

“



Sofortbezug



360° Rundgang



energieeffizient





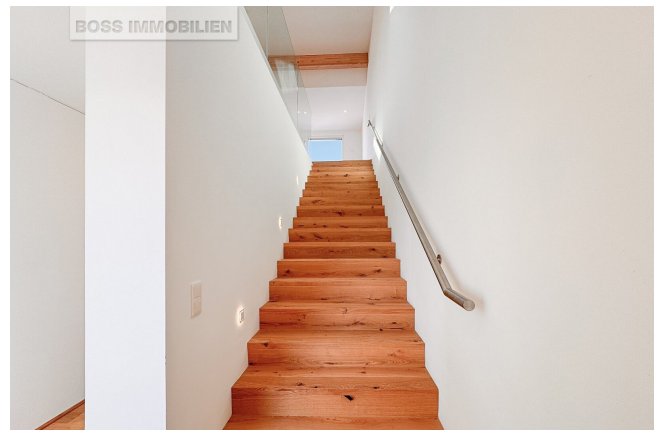


**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

**Finanzierung leicht gemacht!**

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

**Jetzt clever finanzieren!**







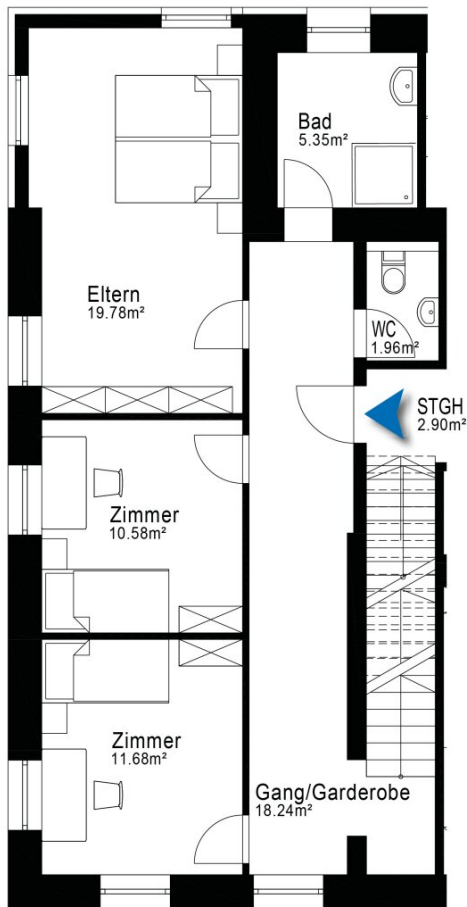


**BELLEVUE**  
Best Property  
Award  
2024

**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Transparenz

Ihr Ansprechpartner:  
**Tibor Hostnik**  
+43 650 810 80 88  
th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)



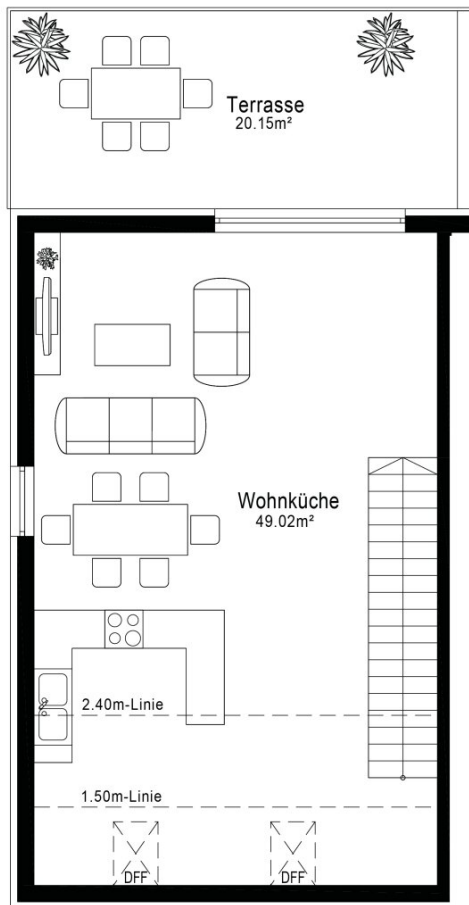
 128 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 4 Zimmer	 20 m <sup>2</sup> Terrasse
---	--	--

**Top 6**  
Bahnhofstraße 41, 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.



+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



## Top 6 Bahnhofstraße 41, 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.

f o @ BOSSimmobilien



# Objektbeschreibung

**\*\*\*Besichtigen Sie die Wohnung hier bei einem 360 Grad Rundgang:\*\*\***

<https://www.bossmobilien.at/rundgang?v=3100078>

> Traun | Wohnung | Kaufen <

**Diese Wohnung wird Sie mit ihrem außergewöhnlichen Charme und stilvollen Flair begeistern.**

Der weitläufige, offen gestaltete Wohnbereich unter dem Dach strahlt eine ganz besondere Atmosphäre aus – eine harmonische Verbindung aus moderner Eleganz und gemütlichem Wohlfühlfaktor. Ein Highlight ist die nordseitige Terrasse, die an heißen Sommertagen einen kühlen, ruhigen Rückzugsort bietet, um die warmen Stunden entspannt zu genießen.

Die hochwertige Ausstattung zieht sich durch alle Bereiche der Wohnung: Schwarze Designer-Armaturen im Badezimmer, stilvolle Einbauspots entlang der Treppe und viele weitere durchdachte Details unterstreichen den modernen Charakter des Interieurs.

Das gesamte Gebäude wurde mit viel Hingabe saniert. Die edlen Vollholzböden schaffen eine warme, einladende Atmosphäre und verleihen den Räumen eine ganz besondere Behaglichkeit. Große, bodentiefe Fenster sorgen für einen lichtdurchfluteten Wohnraum, der eine freundliche und offene Stimmung erzeugt.

Das durchdachte Raumkonzept umfasst drei Schlafzimmer und bietet damit genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

## Lage

Straßenbahn- und Zugnähe ermöglichen Ihnen die Städte Linz, Salzburg und sogar Wien bequem und in Bestzeit zu erreichen. Innerhalb 10 Minuten sind Sie am Flughafen Hörsching und heben ab nach Madrid, Brüssel, Frankfurt oder wohin Sie auch wollen.

Beste Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Betreuungseinrichtungen, Bezirksbehörden, Ärzte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt in der Stadt und im nahen Umfeld (wie die Plus City oder das Haid Center).

Kulturelle Vielfalt weit über die Stadtgrenzen hinaus bietet der "Kulturpark Traun".

Die Traunauen und das Erholungszentrum am Oedtsee, ein Paradies für Sportbegeisterte und Erholungssuchende, erreichen Sie sicher und schnell über bestens ausgebaute Rad- und Gehwege.

**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 <575m

Apotheke <400m

Klinik <1.350m

Krankenhaus <7.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <275m

Universität <5.475m

Höhere Schule <9.625m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <550m

Einkaufszentrum <2.525m

**Sonstige**

Bank <525m

Geldautomat <525m

Post <750m

Polizei <625m

**Verkehr**

Bus <25m

Straßenbahn <725m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <2.475m

Flughafen <4.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap