

## **Exklusives Penthouse mit Whirlpool und Sauna in Trauner Ruhelage zu verkaufen!**



Wohn- & Essbereich I

**Objektnummer: 6271/22022**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4050 Traun
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	224,28 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 380 12 66

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH





## Objektbeschreibung

Hochwertig ausgestattetes Penthouse in Traun zu verkaufen!

Diese einzigartige Immobilie bietet eine hochwertige Wohnung für Ihren privaten Rückzugsort.

Das großzügige Gebäude befindet sich in einer ruhigen, jedoch zentralen Lage der Stadtgemeinde Traun, mit idealer Verkehrsanbindung.

Auf einer Grundstückfläche von ca. 1.001m<sup>2</sup> befindet sich dieses Wohn- und Geschäftshaus. Die Penthouse-Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 224,28m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Etagen (EG - 3. OG). Zusätzlich bietet das Objekt diverse Terrassen und Balkone, mit weiteren ca. 188,89m<sup>2</sup>.

Auf der linken Seite des Gebäudes befindet sich der separate Eingang zum Penthouse - ein wahrer Wohnraum, welcher über das Stiegenhaus begehbar ist.

Im 1. OG befindet sich wohl das Herzstück der ganzen Wohnung - der offene und lichtdurchflutete Wohn-/Koch- & Essbereich! Dieser ca. 92,60m<sup>2</sup> große Raum verteilt sich fast auf die ganze Etage und besticht mit einem hochwertigen und modernen Design. In der voll ausgestatteten Premium-Küche samt Kochinsel lassen sich kulinarische Köstlichkeiten zaubern. Von hier gelangt man auf den ca. 27,09m<sup>2</sup> großen Balkon.

Des Weiteren befinden sich hier ein separates WC, ein Abstellraum und eine weitere (Wasch-)Küche, welche durch eine Schiebetür optisch vom großen Wohnbereich abtrennbar ist.

Das 2. OG stellt den ganz privaten Rückzugsort für Sie und Ihre Familie dar.

Auf der rechten Seite des Podests gelangt man in den "Elternbereich" - hochwertige Einbauschränke entlang des Flurs sorgen für ausreichend Stauraum. Das Schlafzimmer verfügt über eine ausfahrbare Filmleinwand samt Beamer und ist mit einem gemütlichen Teppichboden ausgestattet. Das direkt angrenzende Badezimmer samt freistehender Badewanne und Toilette verleiht diesem Raum mit seinen kleinen Details einen ganz besonderen Charme, welcher eine Szenerie aus Ruhe und Entspannung schafft.

Auf der linken Seite des Podests befindet sich der Kinderbereich.

Die beiden Kinderzimmer verfügen gleichermaßen über ausreichend Platz für einen Schlaf- und optisch abgegrenzten Wohnbereich samt Wohnwand und Schreibtisch. Dieser Bereich verfügt ebenfalls über ein kleines Badezimmer samt Dusche und Toilette. Die Einbauschränke im Flur sorgen auch hier für ausreichend Stauraum.

Von allen Schlafräumlichkeiten, sowie dem großen Badezimmer gelangt man auf die sonnige, ca. 102,90m<sup>2</sup> große Dachterrasse.

Das 3. OG bildet ein kleiner Wellnessbereich - eine Sauna und eigener Whirlpool laden zum Verweilen und Entspannen ein. Abgerundet wird das Ganze durch eine weitere Dachterrasse (Hälfte ca. überdacht).

### **Aufteilung:**

- Erdgeschoss: ca. 10,08m<sup>2</sup> (Eingang/Aufgang zum Penthouse)
- 1. Obergeschoss: ca. 109,29m<sup>2</sup> (zzgl. ca. 27,09m<sup>2</sup> Balkonfläche)
- 2. Obergeschoss: ca. 91,96m<sup>2</sup> (zzgl. ca. 102,90m<sup>2</sup> Dachterrassenfläche)
- 3. Obergeschoss: ca. 12,95m<sup>2</sup> (zzgl. ca. 58,90m<sup>2</sup> Dachterrassenfläche)

Sämtliche Räumlichkeiten überzeugen mit einer hochwertigen Ausstattung und einem ansprechendem Design - bodentiefe Glasfronten, indirekte Beleuchtung und künstlerische Wandverkleidungen verleihen dem Objekt einen luxuriösen Charme.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage in Traun sprechen bei dieser einzigartigen Liegenschaft für sich. Beim Objekt sind bereits 2-3 Parkplätze (nach Absprache mit Verkäufer) im Kaufpreis enthalten. Bei konkretem Interesse erfolgt die Parifizierung (Aufteilung des Gebäudes in eine Wohn- und Gewerbeeinheit durch ein Nutzwertgutachten).

### **KAUFPREIS:**

€ 900.000,00 (wie liegt und steht)

Widmung: MB Mischbaugebiet

Anmerkung: Die Wohnung ist noch für zwei Jahre vermietet (Mieteinnahmen: HMZ monatl. netto € 3.063,- zzgl. 10%/20% USt)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen



kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap