Willkommen Zuhause – Gartenstraße 6a, Top 21

Objektnummer: 328

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gartenstraße 6a
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,04 m²
Gesamtfläche:	81,60 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	240.000,00 €
Betriebskosten:	199,92 €
USt.:	19,99 €

Infos zu Preis:

Ein Tiefgaragenplatz kann um 25.000,-- zusätzlich erworben werden

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

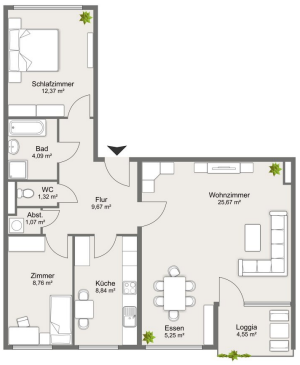
Ihr Ansprechpartner

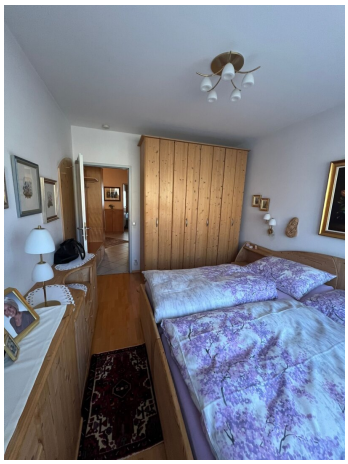
Mag. Michael Schw

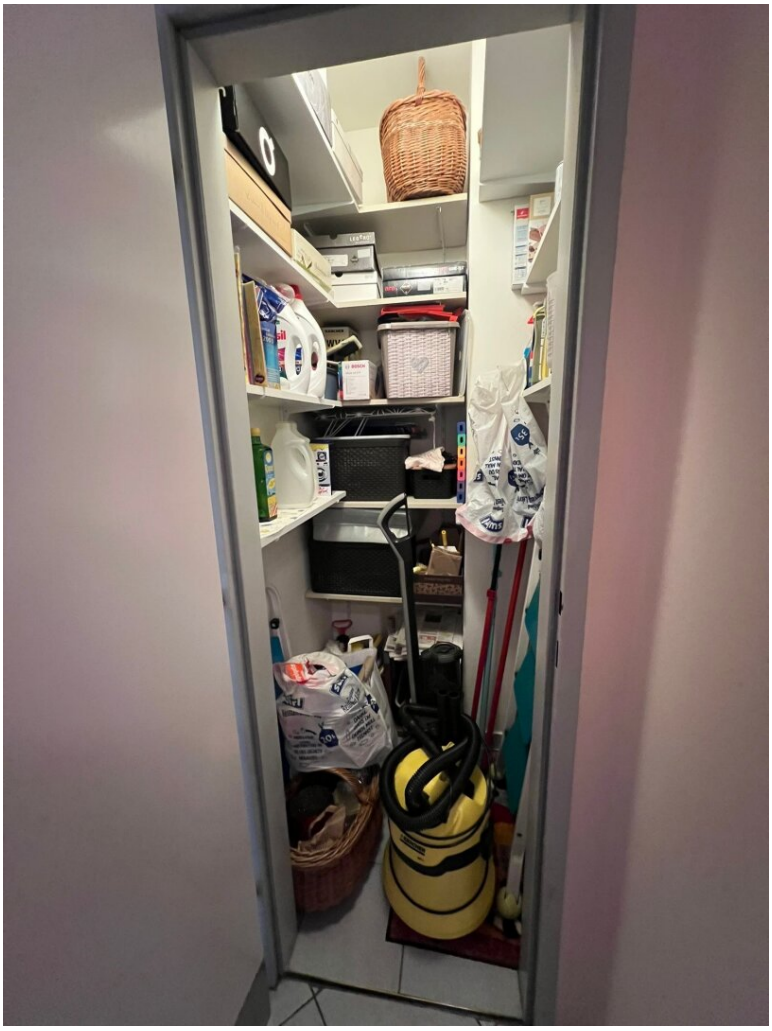
IMMOBILIEN-ATELI
Klosterstraße 8
4020 Linz

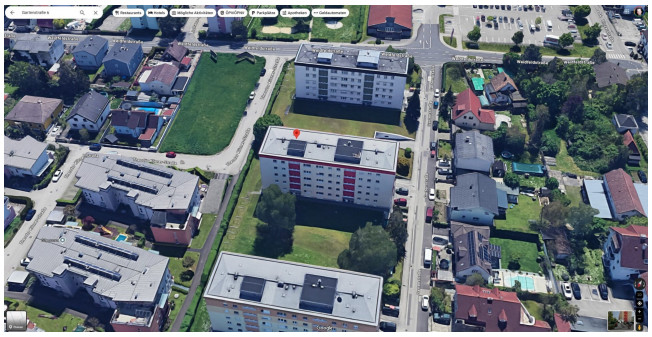
T +43 650 9575900
H +43 650 9575900

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





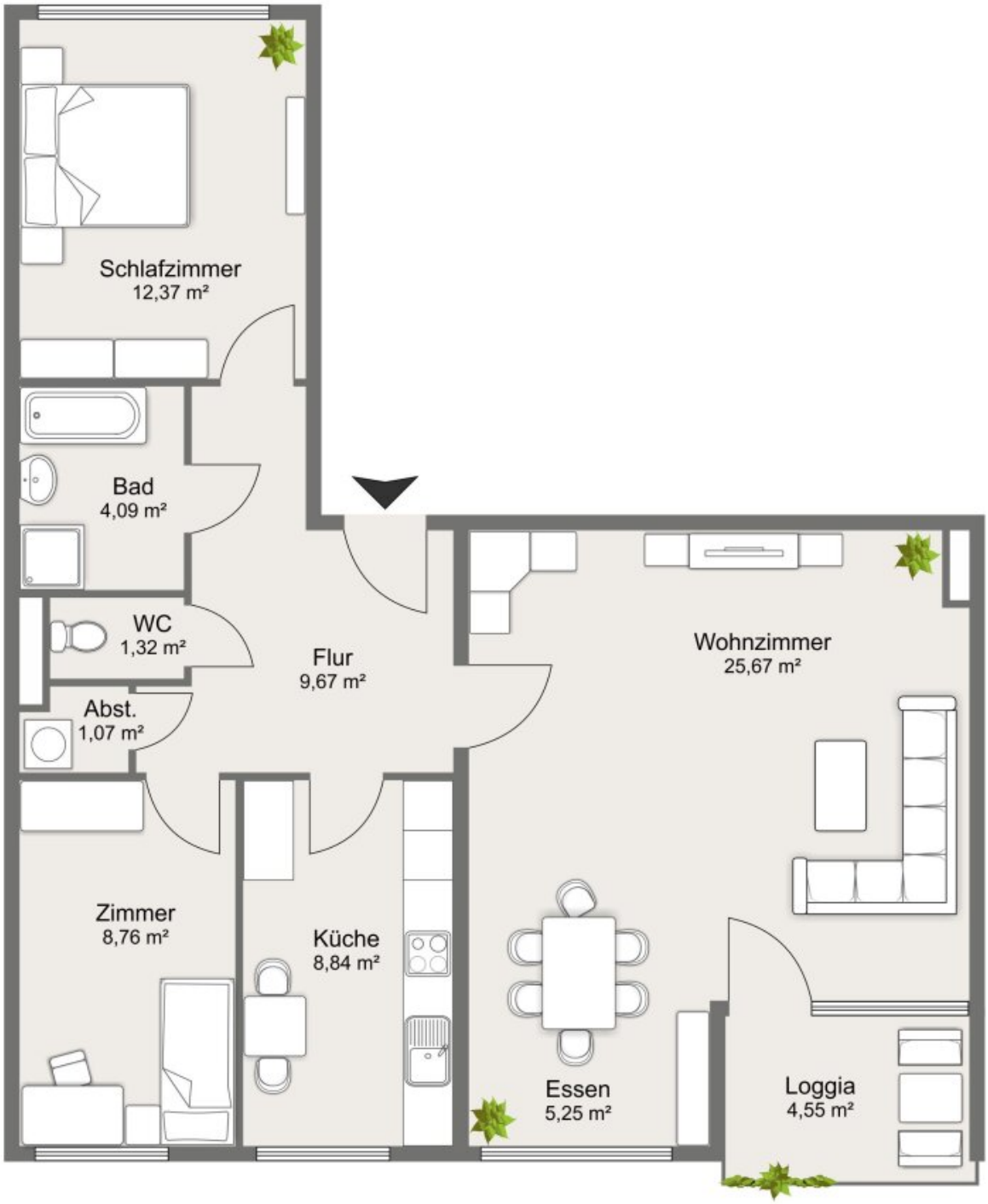




DORIS Landkarte
Erstellt für Maßstab M 1:1.000
Mitte unten: 8°51'2.343"E
48°15'0.000"N / WGS84
WGS_Austria_GK_Central
Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Inhalter
grund (grund)
Erstellungsdatum: 06.02.2025
Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
Auf(27) Linz, Bahnhofstraße 1
4021 Linz, Austria
doris.geod.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at
DORIS
1 / 1

Gartenstraße 6
1 Gartenstraße
Traun, Oberösterreich
Google Street View
Juni 2019 · Weitere Zeiträume anzeigen
Teilen

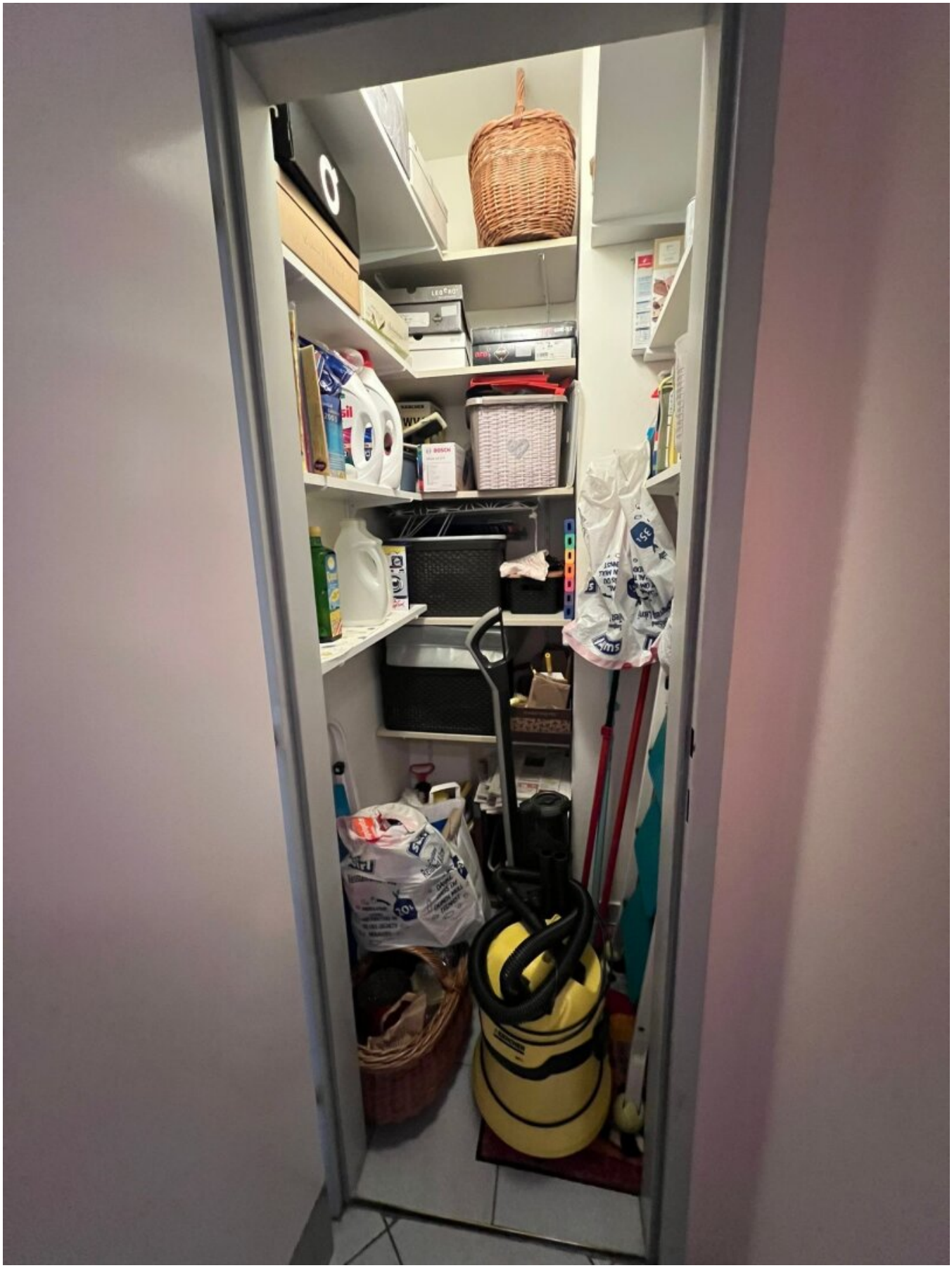
pure

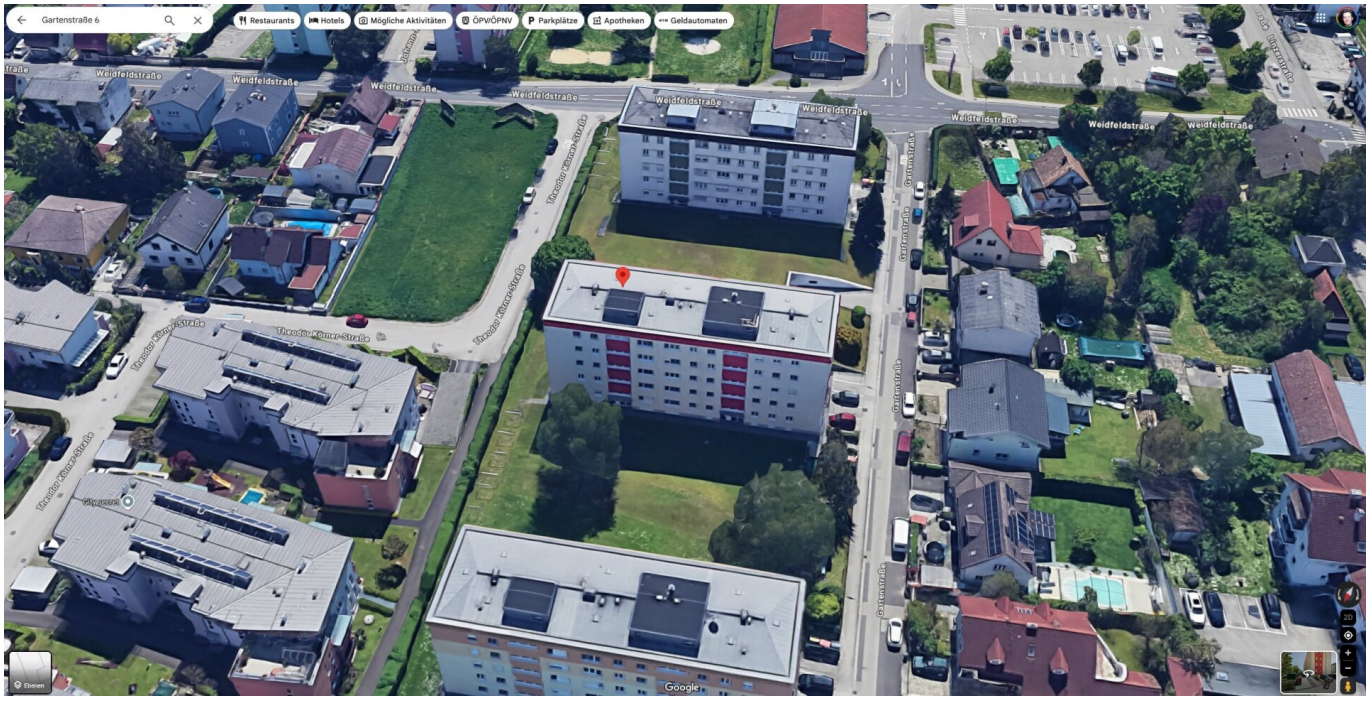

Schlafzimmer
12,37 m²
Bad
4,09 m²
WC
1,32 m²
Abst.
1,07 m²
Flur
9,67 m²
Wohnzimmer
25,67 m²
Zimmer
8,76 m²
Küche
8,84 m²
Essen
5,25 m²
Loggia
4,55 m²

pure

GRAUPEN
REIS
NUDELN

DESIGN




Gartenstraße 6
Restaurants
Hotels
Mögliche Aktivitäten
ÖPV/ÖPNV
Parkplätze
Apotheken
Geldautomaten
Weidfeldstraße
Theodor-Körner-Straße
Gartenstraße
Google

Gartenstraße 6
1 Gartenstraße
Traun, Oberösterreich
Google Street View
Juni 2019 · Weitere Zeiträume anzeigen
Teilen

1347/12
3368
1346/1
1359/2
1346/10
1347/10
1345/3
1347/9
3368
1346/8
1347/8
960
1359/3
1346/5
1347/5
689
1347/7
1374/1
1346/4
1347/4
1359/4
1347/3
1651/24
1346/3
683
3522
1346/2
1347/2
1645/1
1628/1
1624/10
1623/4
1623/3
3914
3916
3917
619
1374/4
1374/5
1374/6
1374/7
1374/8
1374/9
1374/10
1374/11
1374/12
1374/13
1374/14
1374/15
1374/16
1374/17
1374/18
1374/19
1374/20
1374/21
1374/22
1374/23
1374/24
1374/25
1374/26
1374/27
1374/28
1374/29
1374/30
1374/31
1374/32
1374/33
1374/34
1374/35
1374/36
1374/37
1374/38
1374/39
1374/40
1374/41
1374/42
1374/43

Objektbeschreibung

Willkommen Zuhause – Gartenstraße 6a, Top 21

Einziehen. Wohlfühlen. Ankommen.

In ruhiger und zentraler Lage von **Traun** erwartet Sie diese charmante **Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss** – mit ca. **77 m² Wohnfläche**, einer gemütlichen **Loggia (4,5 m²)** und einem klaren Versprechen: urbanes Wohnen mit Komfort und Qualität.

Rundum sorglos – rundum saniert

Die Wohnanlage wurde **2010 generalsaniert** – samt **Fassade, Fenstern, Lift und Haustechnik** – und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Ein durchdachter Grundriss, große Fensterflächen und helle Räume sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre.

Highlights auf einen Blick:

- ca. **77 m² Wohnfläche** + **Loggia mit 4,5 m²**
- **Wohn-Essbereich** mit separater Küche und Zugang zur Loggia
- **Zwei ruhige Schlafzimmer** – ideal für Paare, kleine Familien oder als Homeoffice
- **Einbauküche** samt E-Geräten (Miele, Neff) inklusive
- Sonnen- und Insektenschutz bei allen Fenstern
- Auf Wunsch: **Garderobe, Doppelbett & Schrank** im Preis enthalten
- **Tiefgaragenstellplatz** & **Kellerabteil**
- **Barrierefreier Zugang** durch modernen Lift
- Zentrale Lage in **4050 Traun** – gute Nahversorgung, Öffis & Freizeitangebote in Gehdistanz

Wohnen mit Perspektive

Ob als neues Zuhause oder als nachhaltige Investmentimmobilie – diese Wohnung bietet die perfekte Balance aus Lage, Raumgefühl und Ausstattung. Die **Loggia mit Blick ins Grüne** ist

Ihr privater Rückzugsort im Alltag.

Koffer packen – einziehen – wohlfühlen.

Diese Wohnung ist sofort bezugsfertig und freut sich auf neue Eigentümer:innen, die das Besondere im Alltäglichen zu schätzen wissen.

Gesamtfläche: 81,60 m² (inkl. Loggia)

Raumaufteilung:

- **Flur:** 8,97 m²
- **Wohnzimmer:** 25,87 m²
- **Loggia:** 4,95 m²
- **Essbereich:** 5,25 m²
- **Küche:** 8,84 m²
- **Zimmer:** 8,16 m²
- **Schlafzimmer:** 12,37 m²
- **Badezimmer:** 4,08 m²
- **WC:** 1,32 m²
- **Abstellraum (AR):** 1,07 m²

Details zur Wohnung:

- Der **Eingangsbereich** führt in einen zentralen Flur, von dem aus alle Zimmer erreichbar sind.
- Das **große Wohnzimmer** bietet viel Platz für eine Wohnlandschaft und hat direkten Zugang zur **Loggia**.
- Die **Küche** ist separat mit angrenzendem **Essbereich**.
- Das **Schlafzimmer** ist geräumig genug für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank.
- Ein weiteres **Zimmer** eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
- **Bad und WC** sind voneinander getrennt.
- Der **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Flexibel gestaltbar, wenn man die Küche in den Wohn-Essbereich verlegt, hat man sofort ein weiteres Zimmer. Auch kann man im Wohn-Essbereich ein zusätzliches Zimmer abtrennen.

Die Wohnung ist bereits geräumt und sofort verfügbar. Das Mobiliar auf den Fotos dient dazu, sich die Dimensionen besser vorstellen zu können. Das Doppelbett, kasten, Garderobe und Küche sind selbstverständlich noch vorhanden.

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://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <850m
Apotheke <625m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <7.400m

Kinder & Schulen
Kindergarten <750m
Schule <400m
Universität <5.150m
Höhere Schule <9.350m

Nahversorgung
Supermarkt <200m
Bäckerei <800m
Einkaufszentrum <1.775m

Sonstige
Bank <625m
Geldautomat <650m
Post <650m
Polizei <725m

Verkehr
Bus <100m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <1.325m
Autobahnanschluss <3.275m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap