Zwei Wohneinheiten, ein Zuhause – Haus mit Herz und Möglichkeiten

Garten

Objektnummer: 6196/376

Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Wohnfläche:	209,98 m²
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	545.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Office CE Immo Group

CE Immo Group GmbH
Ringstraße 28
4600 Wels

T +43 7242 214057
H +43 676 7619992

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

Immo
Group

HOME

Immo
Group

RELAX

Immo
Group

Objektbeschreibung

Zwei Wohneinheiten mit Potenzial – Ihr neues Zuhause in 4050 Traun

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **Traun, Oberösterreich** – ein vielseitiges Haus mit **zwei getrennten Wohneinheiten**, das sowohl für Eigennutzer als auch für Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten ideale Voraussetzungen bietet.

Das **Obergeschoss** mit einer Fläche von rund 104 m2 befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird derzeit bewohnt – hier genießen Sie helle, gut geschnittene Räume und ein wohnliches Ambiente. Highlight des Obergeschosses ist die großzügige Terrasse - ein perfekter Ort um mit Freunden und Familie glückliche Stunden zu verbringen.

Das **Erdgeschoss** wurde bereits teilweise entkernt und bietet Ihnen die Möglichkeit, die Räumlichkeiten ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Renovierungsarbeiten wurden begonnen – somit steht Ihrer kreativen Umsetzung nichts im Wege.

Highlights dieser Liegenschaft:

- Zwei separate Wohneinheiten – ideal für Familien, Generationenwohnen oder zur Vermietung (Fläche rund 209m2 - exkl. 50m2 im ausgebauten DG)
- Großzügiger Garten mit viel Platz zur Erholung
- Sonnige Terrasse – der perfekte Rückzugsort im Freien
- **Zwei Garagen, sowie zwei Stellplätze** davor – somit ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge
- Ruhige Lage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung

Die Wohnlage in **Traun** überzeugt durch ihre Kombination aus **Urbanität und Wohnqualität**. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus und Bahnhof) ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Infrastruktur und Nahversorgung lassen ebenfalls keine Wünsche offen:
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar und sorgen für höchsten Alltagskomfort.

Diese Immobilie bietet **viel Potenzial zur individuellen Gestaltung** – sei es als großzügiges Eigenheim, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

? **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und entdecken Sie, wie viel Potenzial in diesem Haus steckt.

Ihr neues Zuhause in Traun wartet auf Sie – mit Raum für Ideen, Familie und Zukunft.

Der Energieausweis zur Immobilie befindet sich derzeit in ***Erstellung*** und wird selbstverständlich zeitgerecht nachgereicht.

Es handelt sich um eine provisionspflichtige Immobilie.

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen – für deren Richtigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Druckfehler vorbehalten. Die Pläne dienen der Veranschaulichung.

Besichtigungen und Beratungen sind kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche bzw. vereinbarte Provision zu entrichten. Der Vermittler ist als **Doppelmakler** tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap