



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 118522

erstellt am : 22.12.2024

Objekttyp: 36

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1900000€

Straße:

4050 Traun

Oberösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Simone Harrer

Tel: +43 664 380 12 66

s.harrer@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 701.71m²

Grundfläche: 1001m²

Hochwertiges Wohnen & moderne Arbeitsumgebung - exklusives Wohn- und Geschäftshaus in Traun zu verkaufen!



Attraktive Lager- und Büroflächen samt hochwertig ausgestattetem Penthouse in Traun zu verkaufen!

Diese einzigartige Immobilie bietet sowohl eine hochwertige Wohnung für Ihren privaten Rückzugsort, als auch eine moderne Arbeitsumgebung für Ihr Unternehmen.

Das großzügige Gebäude befindet sich in einer ruhigen, jedoch zentralen Lage der Stadtgemeinde

Traun, mit idealer Verkehrsanbindung.

Auf einer Grundstückfläche von ca. 1.001m² befindet sich dieses Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt ca. 701,71m², aufgeteilt auf vier Etagen (EG - 3. OG).

GEWERBE

Auf einer Fläche von ca. 477,43m² erstrecken sich diese modernen Büro- und Lagerflächen. Im Erdgeschoss des Gebäudes gelangt man zunächst in den offenen Empfangsbereich. Von dort aus sind die Büroräumlichkeiten, separate Toiletten und eine Teeküche begehbar. Im hinteren Teil des Objekts befinden sich die unterschiedlichen Lagerräumlichkeiten, weitere moderne Büros, sowie ein Besprechungsraum.

Die Raumhöhe im Lager beträgt ca. 3,85m. Zudem verfügt die Fläche über zwei große Rolltore (L: 3,05m x B: 3,16m).

Im hinteren Teil des Hauses befindet sich ein Notstromaggregat. Vor ungefähr einem Jahr wurde eine PV-Anlage samt Speicher installiert.

Aufteilung:

- Erdgeschoss: ca. 407,53m²
- 1. Obergeschoss: ca. 69,90m²

WOHNEN

Auf der linken Seite des Gebäudes befindet sich der separate Eingang zum Penthouse - ein wahrer Wohntraum, welcher über das Stiegenhaus begehbar ist und eine Wohnfläche von ca. 224,28m² bietet.

Im 1. OG befindet sich wohl das Herzstück der ganzen Wohnung - der offene und lichtdurchflutete Wohn-/Koch- & Essbereich! Dieser ca. 92,60m² 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. 27,09m² 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. 102,90m² 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. 10,08m²
- 1. Obergeschoss: ca. 109,29m² (zzgl. ca. 27,09m² Balkonfläche)
- 2. Obergeschoss: ca. 91,96m² (zzgl. ca. 102,90m² Dachterrassenfläche)
- 3. Obergeschoss: ca. 12,95m² (zzgl. ca. 58,90m² 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.

KAUFPREIS:

? 1.900.000,00 (wie liegt und steht) zzgl. 20% USt.

Widmung: MB Mischbaugebiet

Infos:

- Bezug: 6 Monate nach Kaufvertragszeichnung
- Anmerkung: Die Wohnung ist noch für zwei Jahre vermietet (Mieteinnahmen: HMZ monatl. netto ? 3.063,-)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter 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/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

Eckdaten

Grundfläche: 1001m²

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 701.71m²

Befuerung: Gas,

Preisinformationen

Kaufpreis: 1900000€

Kontaktinformationen

Vorname: Simone

Nachname: Harrer

Tel.: +43 664 380 12 66

E-Mail: s.harrer@nextimmobilien.at