



Inserat ID: 115665

erstellt am : 10.12.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 549000€

Straße:

4050 Traun

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Michaela Jahn

Tel: +43 664 202 97 05

[jahn@nextimmobilien.at](mailto:jahn@nextimmobilien.at)

Wohnfläche: 138.52m<sup>2</sup>

Grundfläche: 420m<sup>2</sup>

## Moderne Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten in zentraler Lage in Traun zu verkaufen!



Moderne Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten und hochwertiger Ausstattung in Traun zu verkaufen!

Diese einladende Doppelhaushälfte besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 138,52m<sup>2</sup> sowie einen herrlichen Garten, der viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden bietet.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss beeindruckt mit seinen Lichtelementen,

der durchdachten Raumgestaltung und einer vollausgestatteten, modernen Küche. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse sowie zum großzügigen Eigengarten. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Hauswirtschafts-/Abstellraum und ein Gäste-WC.

Im teilweise klimatisierten Obergeschoss befinden sich drei helle und geräumige Schlafzimmer. Eines der Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem ca. 7,35m<sup>2</sup> großen Balkon, während die beiden anderen Zimmer Zugang zu einer ca. 14,70m<sup>2</sup> großen Loggia bieten. Das zeitlos gestaltete Badezimmer ist mit Dusche und Toilette ausgestattet.

#### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum/Garderobe
- Wohn-/Essbereich mit Küche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Hauswirtschafts-/Abstellraum

Ein weiterer Pluspunkt ist die geräumige Garage mit Wasseranschluss, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte bietet.

Für modernen Wohnkomfort sorgt ein zentrales Staubsaugersystem, das den Haushalt erleichtert. Die Fenster im Erdgeschoss sind mit elektrischen Raffstores ausgestattet, während im Obergeschoss manuell bedienbare Rollos installiert sind. Einige Möbel können nach Absprache gegen eine Ablöse übernommen werden.

Die ausgezeichnete Lage des Hauses bietet eine bequeme Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, welche bequem zu Fuß erreichbar sind. Auch die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten liegen nur wenige Autominuten entfernt, und zahlreiche Restaurants sowie diverse Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

#### KAUFPREIS:

? 549.000,00

Wir freuen uns über 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% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt; 500m  
Apotheke &lt; 1.000m  
Krankenhaus &lt; 6.000m  
Klinik &lt; 1.000m  
Kinder &lt; Schulen  
Kindergarten &lt; 1.000m  
Schule

&lt;500mUniversität &lt;4.000mHöhere Schule &lt;8.000mNahversorgungSupermarkt  
&lt;500mBäckerei &lt;1.000mEinkaufszentrum &lt;2.000mSonstigeBank  
&lt;500mGeldautomat &lt;500mPost &lt;2.000mPolizei &lt;2.500mVerkehrBus  
&lt;500mStraßenbahn &lt;2.000mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss  
&lt;3.000mFlughafen &lt;5.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 420m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 138.52m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

Zimmer: 4

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 549000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michaela

Nachname: Jahn

Tel.: +43 664 202 97 05

E-Mail: [jahn@nextimmobilien.at](mailto:jahn@nextimmobilien.at)