



Inserat ID: 154404

erstellt am : 31.05.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 437000€

Straße:

4050 Traun

Oberösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Michaela Jahn

Tel: +43 664 202 97 05

jahn@nextimmobilien.at

Wohnfläche: 115m²

Grundfläche: 256m²

Anleger aufgepasst! Provisionsfreies Niedrigenergie Reihenhaus in Traun zu verkaufen! (H4)



Attraktive Kapitalanlage: Neubau-Reihenhaus, belagsfertig als auch schlüsselfertig, in Traun zu verkaufen!

Dieses wunderschöne Reihenhaus befindet sich in idyllischer Siedlungslage in Traun. Das Ziegelmassivbau-Haus (H4) umfasst eine Grundstücksgröße von ca. 256,00m² und bietet eine Wohnfläche mit ca. 115m², aufgeteilt auf zwei Etagen.

Perfekte Wohnatmosphäre für Mieter

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen Wohnkonzept, in dem die Küche und das Wohnzimmer eine Einheit bilden. Ergänzt wird diese Etage durch einen zusätzlichen Raum, der flexibel als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann.

Im Obergeschoss befinden sich die drei Schlafräume und ein modernes Badezimmer. Das Badezimmer, mit seiner hochwertigen Ausstattung, sorgt für eine entspannende Atmosphäre.

Die südwestliche Ausrichtung sorgt für optimale Sonneneinstrahlung und steigert so die Wohnqualität Ihrer Mieter. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die einladende Terrasse und in den Garten, der sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien oder als Spielbereich für Kinder eignet.

Durchdachter Grundriss wie folgt:

EG:

- Wohn- & Esszimmer inkl. Küche
- Zimmer
- Garderobe
- WC
- Terrasse

OG:

- 3x Schlafzimmer
- Badezimmer inkl. WC

Klimafreundlich und effizient ? die innovative Heizlösung mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima bei geringem Energieverbrauch. Abgerundet wird das Angebot durch einen Frestellplatz und ein Massivcarport.

KAUFPREIS belagsfertig netto zzgl. USt:

? 298.000,-

zzgl. 139.000,- brutto Grundpreis

Auf Wunsch kann das Reihenhaus auch schlüsselfertig übergeben werden.

Aufpreis Ausbaustufe schlüsselfertig netto:

- Malerarbeiten ? 3.800,-
- Holzböden ? 8.300,-
- Fliesenlegerarbeiten inkl. Treppenbelegung ? 9.500,-
- Innentüren ? 4.300,-
- Sanitäre Ausstattung ? 7.500,-

GESAMT: ? 33.400,-

Anschlusskosten je Haus:

- Kanalanschluss ? 3.359,00
- Wasseranschluss ? 2.014,00
- Stromanschluss (Energie AG) ? 3.907,20
- Kabelanschluss (Liwest) ? 210,00
- Verkehrsflächenbeitrag ? 500,-

GESAMT: ? 9.990,20

Mit einer erzielbaren Nettomiete von 1.500?? pro Monat ergibt sich eine attraktive Bruttorendite von rund ca. 3,7 %.

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. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz/infrastruktur/

Entfernungen
Gesundheit
Arzt < 1.000m
Apotheke < 1.500m
Krankenhaus < 7.000m
Klinik < 1.000m
Kinder < Schulen
Schule < 1.000m
Kindergarten < 1.000m
Universität < 5.000m
Höhere Schule < 9.000m
Nahversorgung
Supermarkt < 1.000m
Bäckerei < 1.000m
Einkaufszentrum < 2.500m
Sonstige
Bank < 1.500m
Geldautomat < 1.500m
Post < 2.000m
Polizei < 2.000m
Verkehr
Bus < 500m
Straßenbahn < 2.000m
Bahnhof < 500m
Autobahnanschluss < 2.500m
Flughafen < 5.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 256m²

Wohnfläche: 115m²

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 39.5m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.75m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 437000€

Kontaktinformationen

Vorname: Michaela

Nachname: Jahn

Tel.: +43 664 202 97 05

E-Mail: jahn@nextimmobilien.at