



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 154405

erstellt am : 31.05.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 442000€

Straße:

4050 Traun

Oberösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Michaela Jahn

Tel: +43 664 202 97 05

jahn@nextimmobilien.at

Wohnfläche: 115m²

Grundfläche: 276m²

Attraktive Kapitalanlage: Provisionsfreies Niedrigenergie Reihenhaus in Traun zu verkaufen! (H6)



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 (H6) umfasst eine Grundstücksgröße von ca. 276m² 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 Reihenhaus belagsfertig netto zzgl. USt:

? 298.000,-

zzgl. 144.000,- brutto Grundpreis (ohne USt)

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 <1.500m Apotheke <1.500m Krankenhaus

<7.000m Klinik <1.500m Kinder & Schulen Kindergarten <1.000m Schule

<1.000m Universität <5.000m Höhere Schule

<9.000m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei

<1.000m Einkaufszentrum <3.000m 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: 276m²

Wohnfläche: 115m²

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 39.5m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.75m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 442000€

Kontaktinformationen

Vorname: Michaela

Nachname: Jahn

Tel.: +43 664 202 97 05

E-Mail: jahn@nextimmobilien.at