



Inserat ID: 130152

erstellt am : 20.02.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 319000€

Straße:

4050 Traun

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Vanessa Fölker

Tel: +43 664 4019893

foelker@nextimmobilien.at

Wohnfläche: 103.58m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 124.57m<sup>2</sup>

## Charmante Doppelhaushälfte mit Garten und Terrasse in Traun zu verkaufen!



Ihr neues Zuhause in Traun ? stilvoll, gemütlich und perfekt gelegen!

Diese charmante Doppelhaushälfte in Traun, Oberösterreich, bietet Ihnen und Ihrer Familie einen wunderbaren Rückzugsort mit viel Platz, Licht und Lebensqualität.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 103,58 m<sup>2</sup> und vier lichtdurchfluteten Zimmern haben Sie alle Möglichkeiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Ob als Familie, Paar oder anspruchsvoller Individualist ? hier genießen Sie Raum, Komfort und eine durchdachte Wohnatmosphäre, die Sie

begeistern wird.

#### AUFTEILUNG:

##### EG:

- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer
- WC
- Vorzimmer/Windfang

##### OG:

- 2x Schlafzimmer
- Vorraum

##### KG:

- Kellerraum
- Heizraum

Die Highlights dieses Hauses sind zweifellos der sonnige Garten sowie eine separate Terrasse ? perfekt für gemütliche Grillabende, entspannte Stunden im Freien oder als Spielparadies für Kinder.

Der gemütliche Innenbereich verbindet Funktionalität mit Wohnkomfort. Edles Parkett und hochwertige Fliesen schaffen eine einladende Atmosphäre, während die bereits vorhandene Einbauküche Ihnen den perfekten Start in Ihr neues Zuhause erleichtert. Egal, ob schnelles Frühstück oder geselliges Dinner ? hier macht Kochen Spaß!

Das Badezimmer mit Bade-/Whirlwanne und Dusche und einem verspricht entspannte Momente nach einem langen Tag.

Hier wohnen Sie in einer der gefragtesten Gegenden von Traun mit hervorragender Infrastruktur. Alles, was Sie brauchen, ist nur wenige Schritte entfernt: Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Kindergarten, Schule und vieles mehr. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind Sie außerdem schnell und bequem unterwegs.

Zudem wurde die Gastherme wurde vor ca. 1 Jahr erneuert.

#### KAUFPREIS:

? 319.000,00

Wir freuen uns auf 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% 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  
GesundheitArzt &lt;2.000m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;4.500m Kinder &lt;Schulen Kindergarten  
&lt;500m Schule &lt;500m Universität &lt;8.000m Nahversorgung Supermarkt  
&lt;500m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum &lt;4.000m Sonstige Bank  
&lt;500m Geldautomat &lt;500m Post &lt;2.500m Polizei &lt;2.000m Verkehr Bus  
&lt;500m Straßenbahn &lt;2.500m Bahnhof &lt;4.000m Autobahnanschluss  
&lt;3.000m Flughafen &lt;3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 103.58m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 124.57m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 228m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.36m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 319000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Vanessa

Nachname: Fölker

Tel.: +43 664 4019893

E-Mail: foelker@nextimmobilien.at