Traun

Großzügiges Einfamilienhaus mit liebevoll gestaltetem Garten

Property ID: NH039

PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LAND AREA: 1.050 m²

Property ID: NH039 - 4050 Traun

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: NH039 - 4050 Traun

At a glance

Property ID	NH039
Roof Type	Gabled roof
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1991

Purchase Price	585.000 EUR
Commission	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Construction method	Prefabricated components
Usable Space	ca. 165 m²
Equipment	Terrace, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: NH039 - 4050 Traun

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy certificate valid until	09.07.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: NH039 - 4050 Traun

A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in der Stadt Traun.

Das hochwertige Wolf-Fertigteilhaus besticht mit seiner durchdachten Raumaufteilung, dem gemütlichen Wintergarten und dem liebevoll gestalteten Garten. Es ist ein einladendes Zuhause für Familien, die nach Komfort und Wohnqualität suchen.

Die großzügige Wohnfläche mit ihren 4 Schlafzimmern und dem großen beheizten Dachbodenbereich bietet genügend Platz für eine Familie und für ein Home-Office oder einen Hobbyraum. Eine behagliche Wärme im Winter für den offenen Wohn-Essbereich und die Küche ist durch den Kaminofen gegeben.

Der angrenzende Wintergarten ist der ideale Ort, um das ganze Jahr über gemütliche Momente zu verbringen und die Natur zu genießen. Auch für größere und kleinere Feste, den Besuch von Familie und Freunden bieten Haus, Wintergarten und Garten wunderbar Platz und Gestaltungsmöglichkeiten.

Der große Wintergarten und die überdachte Terrasse schaffen eine harmonische Verbindung zum großen Garten. Die liebevoll gestaltete Pflanzenwelt mit ihrem Biotop und einem eigenen im Winter beheizten Pavillon für den Olivenbaum lädt ein die Natur zu genießen, auch für einen zukünftigen Pool ist noch reichlich Platz vorhanden.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der geräumige Keller mit einem Saunabereich, einem Keller-Stüberl und es ist noch genügend Platz für zusätzlichen Stauraum oder eine Werkstatt. Durch die Außenstiege hat man einen direkten Zugang zum Garten.

Zwei Fahrzeuge finden in der Doppelgarage genügend Platz und die absperrbare Einfahrt ist für Kinder ein sicherer Spielbereich.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Nähe zum Fluss Traun bietet zudem eine naturnahe Umgebung und lädt zu erholsamen Stunden im Freien, wie Spaziergänge, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten ein.

Der Energieausweis befindet sich noch in Ausarbeitung.

Der Anstrich für die gartenseitige Holzkonstruktionen (Loggia, Steher, etc.) werden vom Eigentümer an einen Professionisten in Auftrag gegeben.

Property ID: NH039 - 4050 Traun

Details of amenities

- Grundstück 1050 m²
- Kellergeschoss ca. 101 m²
- Erdgeschoss ca. 73 m² (Küche, 2 Zimmer, Bad, WC)
- Dachgeschoss ca. 59 m² (3 Zimmer, Bad, WC)
- Dachboden (über Garage, beheizt) ca. 33 m²
- Wintergarten ca. 30 m²
- Loggia ca. 9,5 m²
- Terrasse ca. 42 m² (überdacht)
- Garage ca. 34 m², 2 Fahrzeuge
- Einfahrtsbereich ca. 62 m² (gepflastert)
- Einbauküche
- Kaminofen im Erdgeschoss
- Infrarotkabine im Kellergeschoss
- Stüberl im Kellergeschoss
- Außen-Abgang zu Keller (überdacht)
- Pavillon für Olivenbaum (im Winterbeheizt)
- Biotop inkl. Umwälzpumpe (10m², Tiefe ca. 1m)
- Fliesenboden (Diele-EG, Küche, Bad, WC, Kellergeschoss)
- Parkettboden (Gang-OG, Wohn-, Ess-, Schlaf- und Kinderzimmer, Büro)
- Holz-Alu-Fenster
- Rollläden, teilweise Insektenschutzgitter
- Radiatoren (KG & EG & DG)

Property ID: NH039 - 4050 Traun

All about the location

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung im Ortsteil St. Martin der Stadtgemeinde Traun und in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet der Trauner Au bzw. des Traun-Flusses.

- Gabler Spielplatz ca. 600 m
- Kindergarten ca. 300 m
- Volks- und Mittelschule ca. 500 m
- Einkaufsmöglichkeiten ca. 1000 m
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof St. Martin) ca. 500 m

- Autobahnanschluss ca. 3,5 km
- Flughafen Hörsching ca. 7 km

- Traun-Radweg R4 ca. 800m
- Naherholungsgebiet zum Spazieren (Trauner Au) ca. 900m

Property ID: NH039 - 4050 Traun

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz
Tel.: +43 732- 77 83 98
E-Mail: Linz.at@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com