Traun

Großzügiges Einfamilienhaus mit liebevoll gestaltetem Garten

Objektnummer: NH039

KAUFPREIS: 585.000 EUR • **GRUNDSTÜCK:** 1.050 m²

Objektnummer: NH039 - 4050 Traun

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: NH039 - 4050 Traun

Auf einen Blick

Objektnummer	NH039
Dachform	Satteldach
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1991

Kaufpreis	585.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 165 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: NH039 - 4050 Traun

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	09.07.2034	Baujahr laut Energieausweis	1991
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: NH039 - 4050 Traun

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: NH039 - 4050 Traun

Ausstattung und Details

- 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)

Objektnummer: NH039 - 4050 Traun

Alles zum Standort

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

Objektnummer: NH039 - 4050 Traun

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com