

Traun

Spacieuse maison individuelle avec un jardin aménagé avec soin.

CODE DU BIEN: NH039



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.050 m²

CODE DU BIEN: NH039 - 4050 Traun

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: NH039 - 4050 Traun

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	NH039	Prix d'achat	585.000 EUR
Type de toiture	à deux versants	Type de bien	Maison individuelle
Chambres à coucher	5	Commission pour le locataire	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Salles de bains	2	Technique de construction	Composants préfabriqués
Année de construction	1991	Surface de plancher	ca. 165 m ²
		Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: NH039 - 4050 Traun

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.07.2034	Année de construction selon le certificat énergétique	1991
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: NH039 - 4050 Traun

Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle est située dans un quartier calme et central de Traun. Cette maison préfabriquée Wolf de haute qualité séduit par son agencement bien pensé, sa véranda chaleureuse et son jardin paysager. C'est une maison accueillante pour les familles en quête de confort et de qualité de vie. L'espace de vie généreux, avec ses quatre chambres et ses vastes combles aménagés, offre suffisamment de place pour une famille, un bureau ou un atelier. Un poêle à bois diffuse une chaleur agréable dans le séjour/salle à manger/cuisine ouverte pendant l'hiver. La véranda attenante est l'endroit idéal pour se détendre et profiter du plein air toute l'année. La maison, la véranda et le jardin offrent également de nombreuses possibilités d'aménagement pour recevoir, en petit ou grand nombre, famille et amis. La grande véranda et la terrasse couverte créent une harmonie avec le vaste jardin. Le terrain paysagé avec soin, agrémenté d'un biotope et d'un pavillon chauffé dédié à l'olivier, invite à la contemplation de la nature. Il y a même suffisamment d'espace pour y installer une piscine. Un autre atout de cette propriété est son sous-sol spacieux comprenant un sauna, une cave confortable et un grand espace pouvant servir de rangement supplémentaire ou d'atelier. Un escalier extérieur donne un accès direct au jardin. Le garage double offre un vaste espace pour deux véhicules et l'allée fermée à clé constitue une aire de jeux sécurisée pour les enfants. Cette maison individuelle est située dans un quartier calme et familial. Commerces de proximité, écoles et transports en commun sont facilement accessibles à pied ou à vélo. La proximité de la rivière Traun offre un cadre naturel et invite à la détente en plein air, pour des promenades, des balades à vélo ou d'autres activités de loisirs. Le diagnostic de performance énergétique est en cours d'élaboration. Le propriétaire fera appel à un professionnel pour la peinture des éléments en bois donnant sur le jardin (loggia, poteaux, etc.).

CODE DU BIEN: NH039 - 4050 Traun

Détails des commodités

- 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 (geplastert)
- 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)

CODE DU BIEN: NH039 - 4050 Traun

Tout sur l'emplacement

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



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: NH039 - 4050 Traun

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com