

Traun

# Tágas, különálló ház szépen megtervezett kerttel

VP azonosító: NH039

VERKAUFT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 585.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 1.050 m<sup>2</sup>

VP azonosító: NH039 - 4050 Traun

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: NH039 - 4050 Traun

## Áttekintés

|              |            |
|--------------|------------|
| VP azonosító | NH039      |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Hálósobák    | 5          |
| Fürdosobák   | 2          |
| Építés éve   | 1991       |

|                         |                                                          |
|-------------------------|----------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 585.000 EUR                                              |
| Ház                     | Családi ház                                              |
| Jutalék                 | 3% vom Kaufpreis<br>zzgl. 20% Ust.                       |
| Kivitelezési<br>módszer | Elore gyártott<br>alkatrészek                            |
| Hasznos terület         | ca. 165 m <sup>2</sup>                                   |
| Felszereltség           | Terasz, Szauna,<br>Kandalló, Beépített<br>konyha, Erkély |

VP azonosító: NH039 - 4050 Traun

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |               |                                          |                         |
|----------------------------------------------|---------------|------------------------------------------|-------------------------|
| Futési rendszer                              | Központifutás | Energiatanúsítvány                       | Energetikai tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 09.07.2034    | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1991                    |
| Energiaforrás                                | Gáz           |                                          |                         |

VP azonosító: NH039 - 4050 Traun

## Az első benyomás

Ez a tágas, családi ház Traun város csendes, mégis központi helyén található. Ez a kiváló minőségű, előre gyártott Wolf ház lenyűgözi a jól megtervezett elrendezésével, hangulatos télikertjével és gyönyörűen parkosított kertjével. Hívogató otthon a kényelemre és minőségi életre vágyó családok számára. A tágas lakótér négy hálószobával és nagy, futótt padlóval bőséges helyet kínál egy családnak, egy dolgozószobának vagy egy hobbiszobának. A téli hónapokban a fatüzelésű kályha kellemes meleget biztosít a nyitott területeken nappaliban és étkezőben, valamint a konyhában. A szomszédos télikert tökéletes hely a pihentető pillanatok és a szabadban tartózkodás élvezetére egész évben. A ház, a télikert és a kert csodálatos teret és kialakítási lehetőségeket kínál kisebb és nagyobb összejövetelekhez, valamint családi és baráti látogatásokhoz. A nagy télikert és a fedett terasz harmonikus kapcsolatot teremt a hatalmas kerttel. A szépen parkosított terület, biotóppal és az olajfa számára kialakított, futótt pavilonnal, hívogat a természet élvezetére, sőt, még egy jövőbeni úszómedence számára is bőven van hely. Az ingatlan további előnye a tágas pince szaunával, hangulatos pincehelyiséggel és további tárolásra vagy muhelynek is helyet adó bőséges helyekkel. A kertbe egy külső lépcsőn keresztül lehet bejutni. A dupla garázs rengeteg helyet kínál két jármű számára, a zárható kocsibeálló pedig biztonságos játszótérrel biztosít a gyerekeknek. A családi ház csendes és családbarát környéken található. A mindennapi szükségletek kielégítésére szolgáló üzletek, iskolák és a tömegközlekedés gyalogosan vagy kerékpárral könnyen megközelíthető. A Traun folyó közelsége természeti környezetet kínál, és pihentető szabadidőre órákra csábít, például sétákra, kerékpározásra és egyéb szabadidős tevékenységekre. Az energetikai tanúsítvány jelenleg készül. A tulajdonos szakembert bíz meg a kertre néző fa szerkezetek (loggia, oszlopok stb.) festésével.

VP azonosító: NH039 - 4050 Traun

## Részletes felszereltség

- Grundstück 1050 m<sup>2</sup>
- Kellergeschoss ca. 101 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss ca. 73 m<sup>2</sup> (Küche, 2 Zimmer, Bad, WC)
- Dachgeschoss ca. 59 m<sup>2</sup> (3 Zimmer, Bad, WC)
- Dachboden (über Garage, beheizt) ca. 33 m<sup>2</sup>
- Wintergarten ca. 30 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 9,5 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 42 m<sup>2</sup> (überdacht)
- Garage ca. 34 m<sup>2</sup>, 2 Fahrzeuge
- Einfahrtsbereich ca. 62 m<sup>2</sup> (gepflastert)
- Einbauküche
- Kaminofen im Erdgeschoss
- Infrarotkabine im Kellergeschoss
- Stüberl im Kellergeschoss
- Außen-Abgang zu Keller (überdacht)
- Pavillon für Olivenbaum (im Winterbeheizt)
- Biotop inkl. Umwälzpumpe (10m<sup>2</sup>, 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)

VP azonosító: NH039 - 4050 Traun

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: NH039 - 4050 Traun

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

---

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz

Tel.: +43 732- 77 83 98

E-Mail: [Linz.at@von-poll.com](mailto:Linz.at@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)