

Traun

## Spaziosa casa indipendente con giardino amorevolmente progettato

Codice oggetto: NH039

VERKAUFT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.050 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: NH039 - 4050 Traun

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: NH039 - 4050 Traun

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | NH039       |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Camere da letto     | 5           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1991        |

|                        |                                                         |
|------------------------|---------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 585.000 EUR                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                       |
| Compenso di mediazione | 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.                         |
| Tipologia costruttiva  | prefabbricato                                           |
| Superficie lorda       | ca. 165 m <sup>2</sup>                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: NH039 - 4050 Traun

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.07.2034    | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1991                             |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |                                                       |                                  |

Codice oggetto: NH039 - 4050 Traun

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente si trova in una posizione tranquilla ma centrale nella città di Traun. Questa casa prefabbricata Wolf di alta qualità colpisce per la sua disposizione ben progettata, l'accogliente veranda e il giardino splendidamente curato. È una casa accogliente per le famiglie che cercano comfort e qualità della vita. L'ampio soggiorno, con quattro camere da letto e un'ampia mansarda riscaldata, offre ampio spazio per una famiglia, un ufficio o una sala hobby. Una stufa a legna fornisce un piacevole tepore nella zona giorno e pranzo open space e nella cucina durante i mesi invernali. La veranda adiacente è il luogo perfetto per godersi momenti di relax e stare all'aria aperta tutto l'anno. La casa, la veranda e il giardino offrono inoltre splendide possibilità di spazio e di design per riunioni più o meno numerose, nonché per le visite di familiari e amici. L'ampia veranda e la terrazza coperta creano un collegamento armonioso con l'ampio giardino. Il parco curato con cura, completo di un biotopo e di un padiglione riscaldato dedicato all'ulivo, invita a godersi la natura e c'è persino ampio spazio per una futura piscina. Un altro punto forte di questa proprietà è l'ampio seminterrato con zona sauna, un'accogliente cantina e ampio spazio per ulteriore deposito o officina. Una scala esterna offre accesso diretto al giardino. Il garage doppio offre ampio spazio per due veicoli e il vialetto d'accesso con serratura offre un'area giochi sicura per i bambini. La casa indipendente si trova in un quartiere tranquillo e adatto alle famiglie. Negozi per le necessità quotidiane, scuole e mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili a piedi o in bicicletta. La vicinanza al fiume Traun offre un ambiente naturale e invita a trascorrere ore di relax all'aria aperta, come passeggiate, gite in bicicletta e altre attività ricreative. L'attestato di prestazione energetica è attualmente in fase di preparazione. Il proprietario incaricherà un professionista di tinteggiare le strutture in legno che si affacciano sul giardino (loggia, pali, ecc.).

Codice oggetto: NH039 - 4050 Traun

## Dettagli dei servizi

- 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)

Codice oggetto: NH039 - 4050 Traun

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: NH039 - 4050 Traun

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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