

# Feldrain, Wohnhaus für die Großfamilie

4050 Traun, Haus zum Kauf

Objekt ID: 2817



Wohnfläche ca.: **208 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **447.000 EUR**



## Feldrain, Wohnhaus für die Großfamilie

Objekt ID	2817
Objekttyp	Haus
Adresse	Habichtgasse 10 4050 Traun Oberösterreich
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	208 m <sup>2</sup>
Lagerfläche ca.	5,40 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	72 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	40 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	597 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	3
Separate WC	3
Keller	1
Balkone	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1969
Heizwärmebedarf (HWB)	238,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse F)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	2,91 (Klasse E)
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Südost, Balkon/Terrasse West, Dusche, Fertigparkettboden, Fliesenboden, Garage, Kabel-/Sat-TV, Parkettboden, Räume veränderbar, Rollläden, Satteldach, Separates WC, Tageslichtbad
Kaufpreis	447.000 EUR
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



# Objektbeschreibung

## > Traun | Haus | Kaufen <

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem soliden Haus auf einem großzügigen 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück, eingebettet in eine ruhige Siedlungslage mit einem malerischen Blick auf Felder und Natur. Diese einzigartige Immobilie bietet eine Fülle von Möglichkeiten für Familien die viel Platz benötigen.

Mit zwei separaten Eingängen und den beiden Etagen können Sie dieses Haus flexibel gestalten. Hier haben Sie die Möglichkeit, bis zu drei Wohnungen zu schaffen, oder Sie gestalten das Haus nach den Bedürfnissen Ihrer großen Familie und genießen großzügige und komfortable Wohnflächen.

Das Haus verfügt über eine Unterkellerung, die nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch die Haustechnik beherbergt, was Ihre Wohnfläche optimal ausnutzt.

Insgesamt erstrecken sich 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche in diesem Haus, die auf insgesamt acht Wohn- und Schlafzimmer aufgeteilt sind. Diese Räume bieten Ihnen die Möglichkeit, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu nutzen und zu gestalten. Mit drei Bädern und WCs im Haus wird Ihr Komfort und Ihre Privatsphäre gewährleistet.

Das Grundstück bietet Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung. Sie können hier Ihren eigenen Garten der Träume planen. Egal, ob Sie von einem duftenden Kräutergarten, farbenfrohen Gemüsebeeten, einem gemütlichen Grillplatz oder einem Spielturn mit Rutsche für Ihre Kinder träumen – hier ist alles möglich.

Die Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern schützt es auch vor sommerlicher Hitze, Regen und winterlichen Bedingungen. Ein weiteres Plus für Ihre Bequemlichkeit.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie; es ist eine Leinwand für Ihre Visionen und Träume. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um ein Haus in idyllischer Lage zu gestalten und zu einem Zuhause zu machen, das all Ihre Wünsche erfüllt.

## Lage

In der Nähe dieser Immobilie befindet sich das Trauner Stadtzentrum mit dem Gemeindeamt, der Kirche sowie zahlreichen Cafes und Restaurants. Auch Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten.

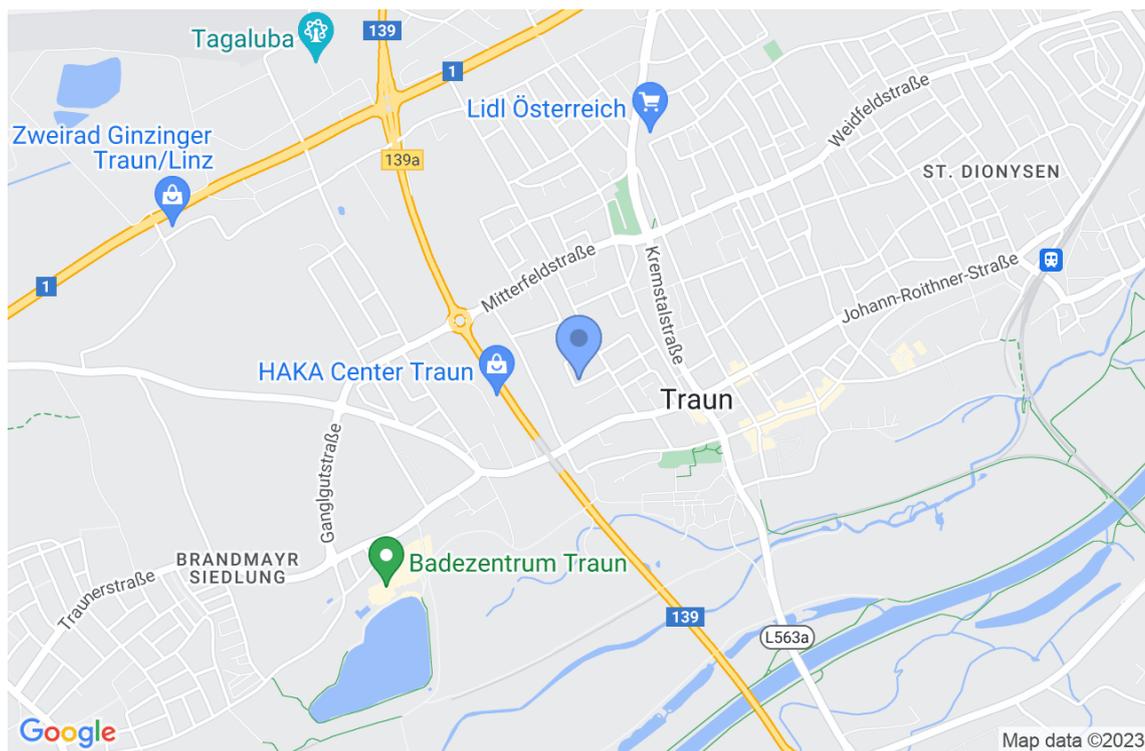
Mit dem Hauptplatz und seinen Bus- und Straßenbahnhaltestellen haben Sie einen optimalen Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

Genießen Sie außerdem das vielfältige Kulturprogramm der Stadt Traun. Für alle Sportbegeisterten gibt es entlang der Traun zahlreiche Rad- und Laufstrecken. Das Naherholungsgebiet Oedtsee mit dem Hallenbad, der Eishalle im Winter und dem Freibad im Sommer ist nur einen Katzensprung entfernt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



# Lage





01 Titelbild



02 Titelbild



07 Ansicht Süd



09 Ansicht west



individuelle Finanzierung



05 Ansicht süd





10 Wohnen alt\_EG



11 Wohnen alt EG



15 Küche alt EG



25 Schlafzimmer alt EG



40 Bad alt EG



10 Wohnen alt OG





11 Wohnen alt OG



25 Schlafzimmer alt OG



26 Schlafzimmer alt OG



30 Zimmer alt OG



31 Zimmer alt OG



32 Zimmer alt OG





40 Bad alt OG



45 Diele alt OG



10 Wohnen neu



15 Küche neu



55 Balkon Ost



60 Garagen





70 Garten



71 Garten

Business card for Ing. Reinhard Diwald, a real estate agent for BOSS IMMOBILIEN. The card features a photo of the agent, the company logo, and contact information. A red ribbon in the top left corner reads 'BELLEVUE' and '1. Preis 2023'. The BOSS IMMOBILIEN logo includes the tagline 'Realizing • Cooperation • Service • Success'. Social media icons for Facebook, Twitter, and Instagram are at the bottom.

**BOSS IMMOBILIEN**  
Realizing • Cooperation • Service • Success

Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Reinhard Diwald**  
+43 664 111 51 47  
rd@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [Facebook](#) [Twitter](#) [Instagram](#)

Ing. Reinhard Diwald, 0664 111 51 47

