

Moospoint – Haus 6

4050 Traun, Haus zum Kauf

Objekt ID: 2962



Wohnfläche ca.: **115 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **496.000 EUR**



Moospoint – Haus 6

Objekt ID	2962
Objekttyp	Haus
Adresse	Untere Dorfstraße 65 4050 Traun Oberösterreich
Etagen im Haus	2
Wohnungsnummer	6
Wohnfläche ca.	115 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	16,75 m ²
Grundstück ca.	276,39 m ²
Zimmer	5
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energiestandard	Niedrigenergie
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Heizwärmebedarf (HWB)	39,50 kWh/(m ² ·a) (Klasse B)
Verfügbar ab	Frühjahr 2024
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Carport, Dusche, Flachdach, Gäste-WC, Niedrigenergie, Offene Küche, Tageslichtbad
Kaufpreis	496.000 EUR
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



Objektbeschreibung

> Traun | Haus | Kaufen <

Willkommen im neuen Kapitel Ihres Lebens!

Dieser Neubau, wahlweise belagsfertig oder schlüsselfertig, erwartet Sie in einer idyllischen Siedlung in Traun und bietet mit seinen durchdachten 115 m² Wohnfläche auf zwei Etagen den idealen Raum für ein harmonisches Familienleben.

Das Erdgeschoss des Hauses präsentiert sich als offener Wohnbereich, in dem die Küche nahtlos mit dem Wohnzimmer verschmilzt. Hier entstehen lebhaftes Gespräche, gemeinsame Kochabende und fröhliche Stunden. Ein zusätzlicher Raum komplettiert das Erdgeschoss und bietet Platz für Übernachtungsgäste oder kann flexibel als Home-Office genutzt werden.

Die Schlafräume und das Badezimmer befinden sich im Obergeschoss, gestaltet für angenehme Träume und erholsame Nächte. Die Zimmer sind lichtdurchflutet und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und wird zum Ort der Entspannung nach einem ereignisreichen Tag.

Die südwestliche Ausrichtung des Hauses ermöglicht Ihnen eine ideale Ausnutzung der Sonnenstunden. Vom Wohnbereich gelangen sie auf die Terrasse und in den Garten, welche zum Verweilen und Genießen der Natur einladen. Der Garten selbst wird zur grünen Oase, in der Kinder spielen können und Erwachsene die Ruhe genießen.

Die Heizung des Hauses erfolgt nachhaltig und effizient durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe, die durch eine Fußbodenheizung für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt.

Zwei Parkplätze, davon einer überdacht, bieten Komfort und Schutz für Ihre Fahrzeuge. Ein zusätzlicher Geräteraum mit Zugang zum Garten schafft Platz für Gartengeräte und Fahrräder.

Als Bonus obendrauf, bekommen die ersten 3 Käufer einen Gutschein in Höhe von € 5.000,- beim Kauf einer Haka Küche.

Lage

Hier wählen Sie Ihr Zuhause in angenehmer Siedlungslage. Es sind nur 350 m bis zur nächsten Bushaltestelle und ca. 5 Minuten spazieren zum Trauner Bahnhof. von Hier aus gelangen Sie schnell mit dem Bus ins Zentrum von Traun und mit dem Zug in jede Ecke von Österreich. Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im Zentrum von Traun oder im nahe gelegenen Stadtteilzentrum Weidfeld (15 Min zu Fuß, 5 Min mit dem Rad) inkl dem neue Primärversorgungszentrum Traun. Schulen, Kindergärten und weitere Ärzte erreichen Sie ebenso in wenigen Minuten.

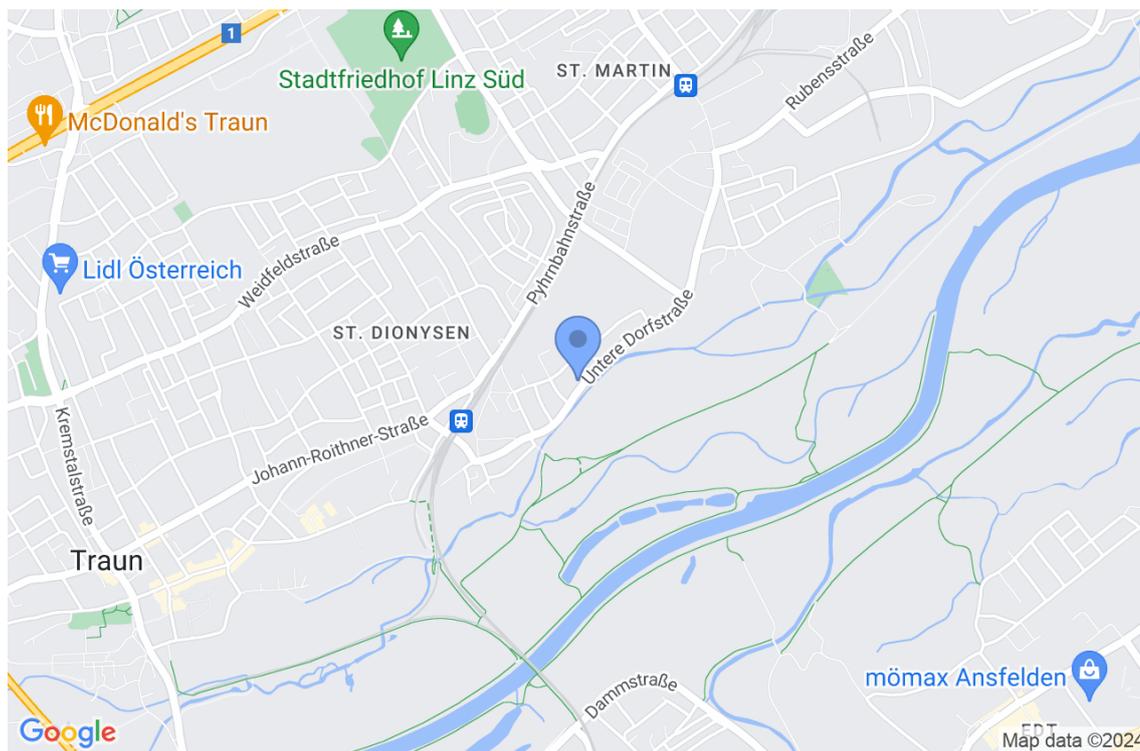
Sind sie gern sportlich und in der Natur unterwegs? Nahe an Ihrem neuen Zuhause finden Sie einen direkten Zugang zu den Trauner-Auen mit einem kilometerlangen Radwegenetz entlang der Traun und der Donau zum Spazieren, Laufen, Radfahren und Inline skaten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Lage





01 Titelbild

BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

Finanzierung leicht gemacht!

Probleme bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie? Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher **gut beraten**. Wir finden Ihre **individuelle Lösung!**

Jetzt clever finanzieren!



26 Schlafzimmer



12 Wohnen

” **MOOS POINT**
Genießen Sie das Leben in vollen Zügen in Ihrem neuen Zuhause. “

energieeffizient

Immobilien-Video

02 Titelbild

GUTSCHEIN
5.000,-

MASSGETISCHLERT IN 9 TAGEN. **HAKAKÜCHE**

Unterstützt von GE-Immobilien
Hacker Straße 112, 4050 Traun

Als Bonus obendrauf, bekommen die ersten 3 Käufer einen Gutschein in Höhe von € 5.000,- beim Kauf einer Haka Küche.

02 Gutschein





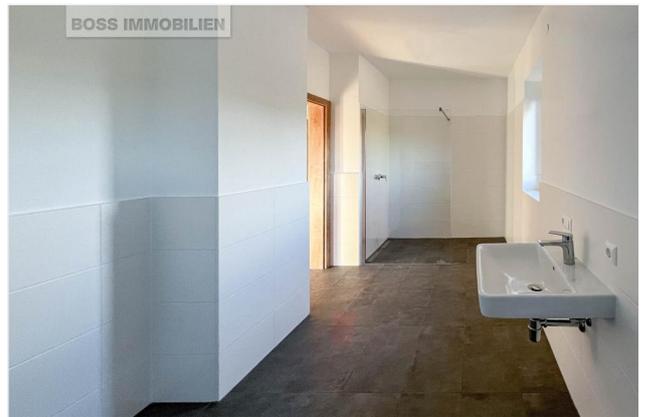
15 Küche Essen



30 Kinderzimmer



32 Home Office



40 Bad



41 Bad



42 WC





46 Gang



05 Ansicht



06 Ansicht



73 Visualisierung

An advertisement for BOSS IMMOBILIEN. It features a photograph of Tim Pfatschbacher, a man in a dark suit and blue jeans, standing in a white circle. To the right of the photo is the BOSS IMMOBILIEN logo, which includes a blue house icon and the text "BOSS IMMOBILIEN" and "Beratung • Organisation • Service • Sicherheit". Below the logo, the text reads: "Ihr Ansprechpartner: **Tim Pfatschbacher**, +43 699 166 33 665, tp@bossimmobilien.at". At the bottom, it says "Weitere Immobilien-Angebot auf" followed by social media icons for Facebook, Instagram, and YouTube. In the top left corner, there is a red ribbon icon with the text "BELLEVUE" and "1. Preis 2022".

Tim Pfatschbacher, 0699 166 33 665

