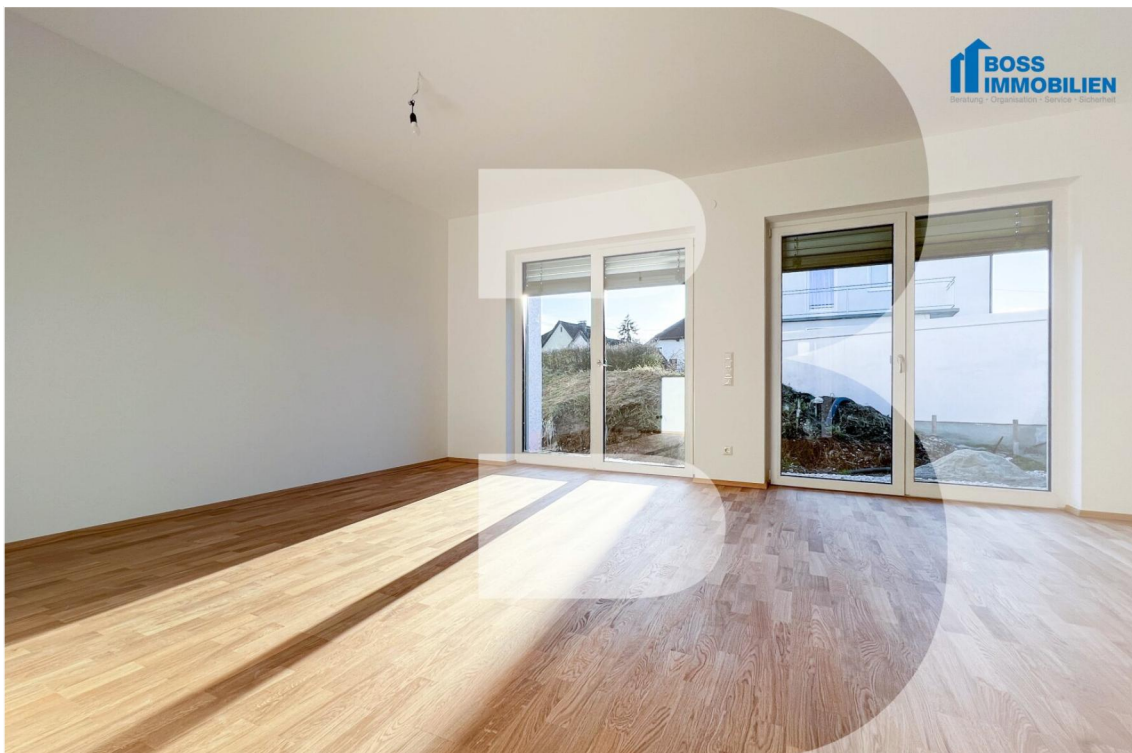


Das ideale Haus für Anleger | Neubauprojekt | Sofortbezug

4050 Traun, Reihenhaushaus zum Kauf

Objekt ID: 3036



Wohnfläche ca.: **115 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **438.000 EUR**



Das ideale Haus für Anleger | Neubauprojekt | Sofortbezug

Objekt ID	3036
Objektypen	Haus, Reihenhaus
Adresse	Moospoint 18a 4050 Traun Oberösterreich
Etagen im Haus	2
Wohnungsnummer	2
Wohnfläche ca.	115 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	16,75 m ²
Grundstück ca.	241,90 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	438.000 EUR
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



Objektbeschreibung

> Traun | Haus | Kaufen <

Investieren Sie in die Zukunft mit unserem exklusiven Neubauprojekt!

Mit einer attraktiven **Rendite von 4,2 %** und einem erstklassigen Wohn- und Investitionsumfeld ist dies die perfekte Gelegenheit, um Ihre Anlageportfolio zu diversifizieren und langfristige Erfolge zu erzielen.

Die Nachfrage zur Miete für dieses Objekt ist groß! Mehr als 15 Anfragen sind bereits bei uns eingegangen.

Dieser Neubau wird wahlweise **belags- oder schlüsselfertig** übergeben.

Der Grundriss ist nicht nur gut durchdacht, sondern bietet auch eine Fülle von Gestaltungsmöglichkeiten, um das Haus an verschiedene Anforderungen anzupassen.

Das Erdgeschoss des Hauses präsentiert sich als offener Wohnbereich, in dem die Küche nahtlos mit dem Wohnzimmer verschmilzt. Ein zusätzlicher Raum bietet Platz für Übernachtungsgäste oder kann flexibel als Home-Office genutzt werden.

Die Schlafräume und das modern ausgestattete Badezimmer befinden sich im Obergeschoss. Durch die großen Fenster sind die Räume besonders hell und freundlich.

Die südwestliche Ausrichtung des Hauses ermöglicht eine ideale Ausnutzung der Sonnenstunden. Vom Wohnbereich gelangen man auf die Terrasse und in den angrenzenden Garten.

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 die Fahrzeuge. Ein zusätzlicher Geräteraum mit Zugang zum Garten schafft Platz für Gartengeräte und Fahrräder.

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer angenehmen Siedlungslage mit exzellenter Verkehrsanbindung. Nur 350 Meter zur nächsten Bushaltestelle und 5 Minuten zu Fuß zum Trauner Bahnhof, von dem man schnell das Zentrum von Traun oder jeden anderen Ort in Österreich erreichen können.

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im Zentrum von Traun oder im nahe gelegenen Stadtteilzentrum Weidfeld. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen sind ebenfalls leicht zu erreichen.

Für Sportbegeisterte und Naturliebhaber bietet die Nähe zu den Trauner-Auen einen direkten Zugang zu kilometerlangen Radwegen entlang der Traun und der Donau, perfekt für Spaziergänge, Joggen, Radfahren und Inline-Skaten.

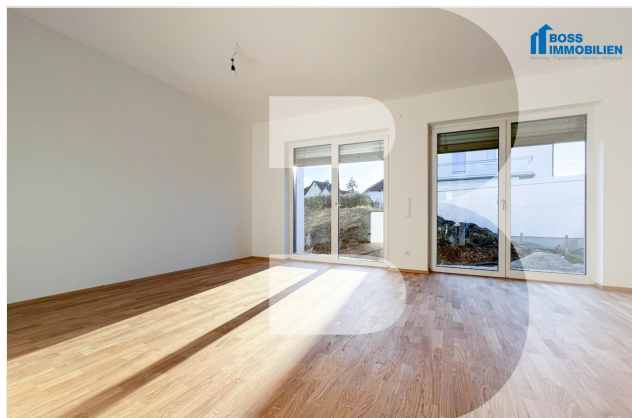
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Lage





02 Titelbild



02 Gutschein



15 Küche Essen

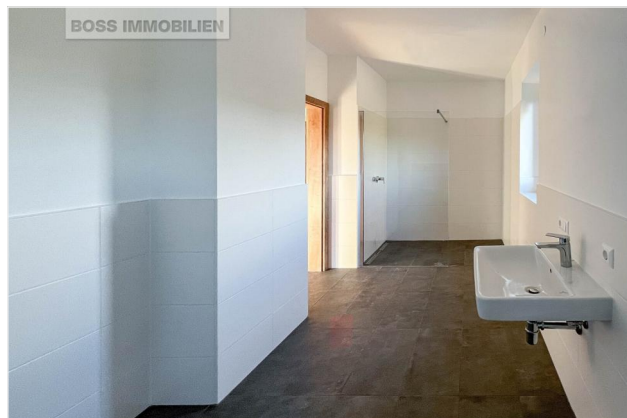


30 Kinderzimmer





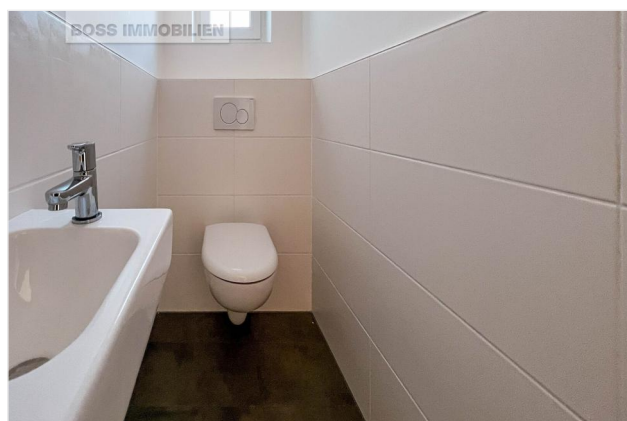
32 Home Office



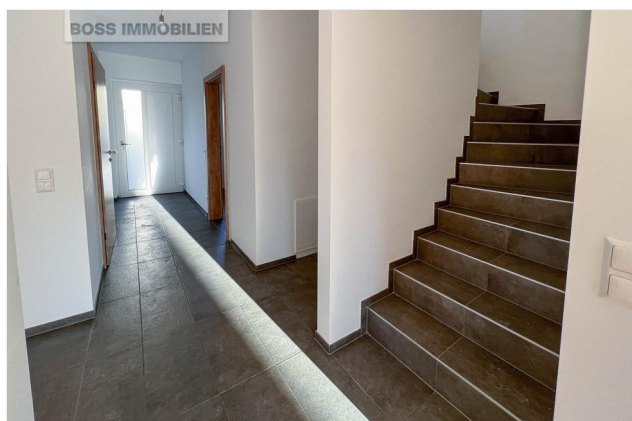
40 Bad



41 Bad



42 WC



46 Gang



05 Ansicht





06 Ansicht



73 Visualisierung



BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

Ihr Ansprechpartner:
Tim Pfatschbacher
+43 699 166 33 665
tp@bossimmobilien.at

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

Tim Pfatschbacher, 0699 166 33 665



Grundriss

Grundriss_Moospoint 18_EG



BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

115 m²	5	17 m²
Wohnfläche	Zimmer	Terrasse

Haus Moospoint 18, 4050 Traun

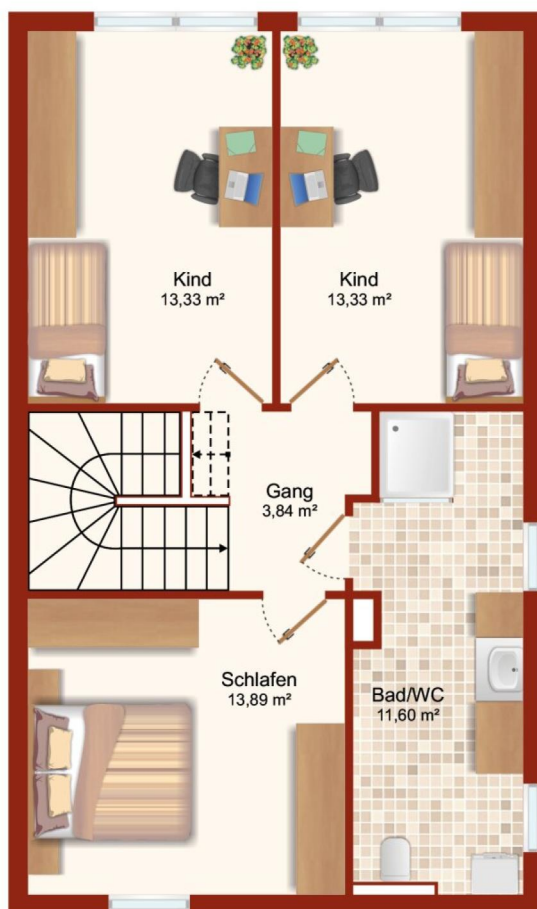
Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien



Grundriss

Grundriss_Moospoint 18_OG



BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
☎ +43 7229 66 336 📧 office@bossimmobilien.at

 115 m² Wohnfläche	 5 Zimmer	 17 m² Terrasse
---	--	--

Haus Moospoint 18, 4050 Traun



OG
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f 📺 📷 BOSSimmobilien

