

# Modern Living | mit Balkon in den Innenhof

4050 Traun, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 3100



Wohnfläche ca.: **60,04 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **259.000 EUR**



## Modern Living | mit Balkon in den Innenhof

Objekt ID	3100
Objekttyp	Wohnung
Adresse	Linzerstraße 61 4050 Traun Oberösterreich
Etage	1
Etagen im Haus	4
Wohnungsnummer	2
Wohnfläche ca.	60,04 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	3,82 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	4,28 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Heizwärmebedarf (HWB)	33,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Nordost, Barrierefrei, Dusche, Fahrradraum, Fliesenboden, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Rollladen, Rollstuhlgerecht, Tageslichtbad, Tiefgarage, Wasch-/Trockenraum
Kaufpreis	259.000 EUR
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



# Objektbeschreibung

> Traun | Wohnung | Kaufen <

Willkommen in Ihrer Zukunft - Willkommen bei "MODERN LIVING"!

Hier erwartet Sie ein zeitgemäßes und stilvolles Ambiente, das repräsentatives Wohnen zu einem erschwinglichen Preis verspricht.

"MODERN LIVING" vereint Luxus und Funktionalität in einer einzigartigen Wohnanlage.

Unsere robuste **Massivbauweise** steht für Langlebigkeit und Wertbeständigkeit.

**Fenster mit 3-fach Verglasung, Fußbodenheizung** und **optionale Wohnraumlüftung** sorgen nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern halten auch die Betriebskosten auf einem Minimum.

Gestalten Sie Ihren Wohnraum nach Ihren Vorstellungen! Von hochwertigen **Parkett- und Fliesenböden** bis hin zu pflegeleichten **Keramikplatten** auf der Terrasse – hier ist Platz für Ihre Individualität.

Sicherheit wird großgeschrieben, mit **Rollläden** aus Aluminium und großzügigen **Tiefgaragenplätzen**. "MODERN LIVING" ist für jeden zugänglich! Mit barrierefreier Gestaltung und einem Aufzug bieten wir Wohnkomfort ohne Grenzen.

Unsere Wohnanlage besteht aus zwei beeindruckenden Baukörpern und bietet insgesamt 20 Wohnungen von ca. 43 bis 112 m<sup>2</sup> sowie eine Geschäftsfläche von 550 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen sind sowohl über eine geradläufige Treppe als auch über einen Aufzug erreichbar. Im Untergeschoss finden Sie Gemeinschaftsräume wie Wasch-, Trocken-, Kinderwagen- und Heizraum, Kellerabteile und Fahrradabstellplätze. In der Außenanlage stehen **16 Freiparkplätze** zur Verfügung, zusätzlich zu den **33 Parkplätzen in der Tiefgarage**.

Ein Highlight für Kinder ist unser Spielplatz, der die Wohnanlage zu einem echten Familienparadies macht.

## Lage

Die Lage könnte nicht besser sein - in wenigen Minuten erreichen Sie die wunderschönen Traun-Auen und den Oedtsee, zwei Naherholungsgebiete mitten in der Natur.

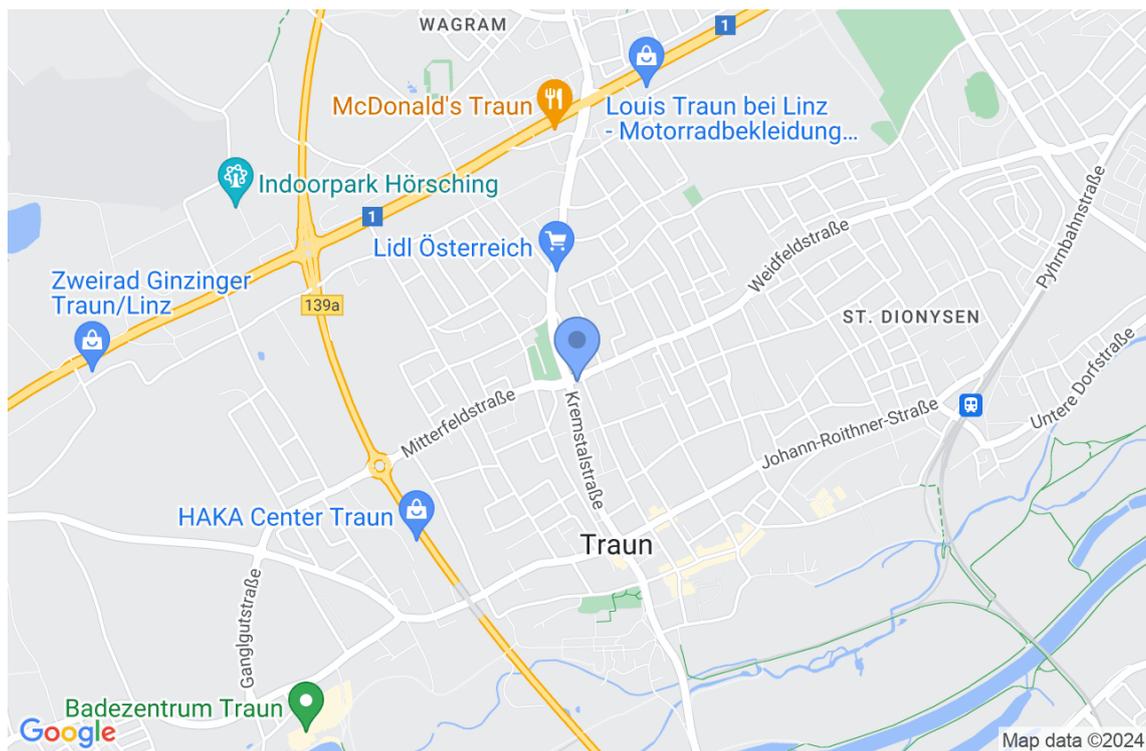
Das Trauner Zentrum mit seinen gemütlichen Cafés, Restaurants und dem wöchentlichen Bauernmarkt liegt ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an die Straßenbahn ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der PlusCity, Oberösterreichs beliebtestem Einkaufszentrum. Fußläufig erreichen Sie von der Wohnanlage aus Kaufhäuser sowie die Volks- und Neue Mittelschule in Traun.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



# Lage





» **Modern Living** *eng. modernes Wohnen*  
 Das moderne und zeitlose Erscheinungsbild garantiert repräsentatives Wohnen zum leistbaren Preis. «

**energieeffizient**



05 Penthouse\_Innenansicht



06 Penthouse\_Innenansicht



11 Außenansicht Hof



# Finanzierung leicht gemacht!

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

**Jetzt clever finanzieren!**

03 Titelbild



08 Außenansicht



12 Außenansicht



14 Außenansicht



10 Außenansicht

### MODERN LIVING - Preisliste

Typ	Wohnfläche	Balkon	Loggia	Bäder	Veranda	Wohnzimmer	Wohnfläche
Typ 1	60,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 2	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 3	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 4	70,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 5	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 6	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 7	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 8	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 9	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 10	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 11	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 12	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 13	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 14	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 15	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 16	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 17	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 18	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 19	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 20	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 21	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 22	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 23	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 24	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 25	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 26	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 27	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 28	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 29	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 30	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 31	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 32	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 33	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 34	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 35	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 36	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 37	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 38	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 39	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 40	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 41	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 42	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 43	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 44	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 45	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 46	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 47	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 48	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 49	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 50	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 51	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 52	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 53	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 54	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 55	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 56	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 57	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 58	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 59	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 60	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 61	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 62	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 63	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 64	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 65	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 66	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 67	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 68	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 69	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 70	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 71	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 72	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 73	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 74	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 75	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 76	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 77	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 78	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 79	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 80	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 81	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 82	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 83	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 84	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 85	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 86	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 87	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 88	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 89	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 90	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 91	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 92	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 93	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 94	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 95	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 96	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 97	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 98	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 99	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Typ 100	65,00 m <sup>2</sup>	2	1,00 m <sup>2</sup>			100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>





Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

Ihr Ansprechpartner:

**Ing. Reinhard Diwald**

+43 664 111 51 47

rd@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf



# Grundriss

Grundriss Linzerstraße 61\_Top2



Beratung · Organisation · Service · Sicherheit

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



**Top 2**  
Linzerstraße 61, 4050 Traun



DG  
2. OG  
1. 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 Gesamflächen 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

