

Exposé

Einfamilienhaus in Traun

Einfamilienhaus mit Doppelgarage und großem Garten



Objekt-Nr. **OM-336373**

Einfamilienhaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Petra

Schulstraße
4050 Traun
Oberösterreich
Österreich

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| Baujahr | 1950 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 608,00 m ² | Zustand | renovierungsbedürftig |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 5,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 92,00 m ² | Garagen | 2 |
| Nutzfläche | 459,00 m ² | Heizung | Sonstiges |
| Energieträger | Luft-/Wasserwärme | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus mit Doppelgarage und großem Garten verfügt über eine Wohnfläche von ca. 92 m², welche sich im Erdgeschoss und Obergeschoss wie folgt aufteilt:

Erdgeschoss mit ca. 30 m² großer Terrasse:

- Vorraum
- Bad inkl. großer Dusche, Badewanne und WC
- Schlafzimmer
- Wohnraum mit offener Küche und Zugang auf die ca. 30 m² große Terrasse
- Zimmer

Obergeschoss:

- 3 Zimmer
- Küche

Im Kellergeschoss befinden sich der Heizraum (Luft Wasser Wärmepumpe BJ 2023), ein großer Raum, welcher zusätzlich viel Platz zum Lagern bietet und die Poolpumpe ist in einem extra Raum untergebracht.

Von der Küche aus gelangen Sie auf die ca. 30 m² große Terrasse sowie in den schönen Garten mit großem Pool und Gewächshaus für Hobbygärtner. Vom Garten kommt man ebenfalls in die geräumige Doppelgarage mit installierter Werkbank und Stellagen. Auf der Terrasse haben Sie die Möglichkeit die Sonnenstunden zu genießen und Kraft für den Alltag zu tanken. Der großzügige Garten mit Pool lädt vor allem im Sommer dazu ein, Ihre Freizeit mit Freunden und Familie zu verbringen.

Die Höhe der Betriebskosten im Quartal liegt im Moment bei ca. € 160,-.

Ausstattung

Das Erdgeschoss wurde vor ein paar Jahren renoviert und ist möbliert. Die Zimmer im Obergeschoss sind renovierungsbedürftig.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Lage und umliegende Infrastruktur dieses Einfamilienhauses ist positiv hervorzuheben. Das PVC (Ärztzentrum), die Apotheke, Billa, Penny, Bipa sowie ein Café und eine Pizzeria sind nur einen Katzensprung entfernt. Diese sind auch fußläufig oder mit dem Fahrrad einfach und rasch erreicht, ein eigener PKW ist somit kein Muss.

Vor allem für Familien ist die Nähe zu einer Krabbelstube, dem Kindergarten, der Volksschule und dem Gymnasium ausgezeichnet. Außerdem ist auch für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung gesorgt. Die Trauner Auen sind in unmittelbarer Nähe sowie das Zentrum von Traun mit Bauernmarkt, Bücherei und Lokale. Spielplätze sind nur unweit entfernt.

Auch eine gute Verkehrsanbindung ist gegeben. Zum Bahnhof und zur Bushaltestelle gelangen Sie zu Fuß, die Autobahnauffahrt Franzosenhausweg ist unter 10 Minuten erreicht.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 237,90 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



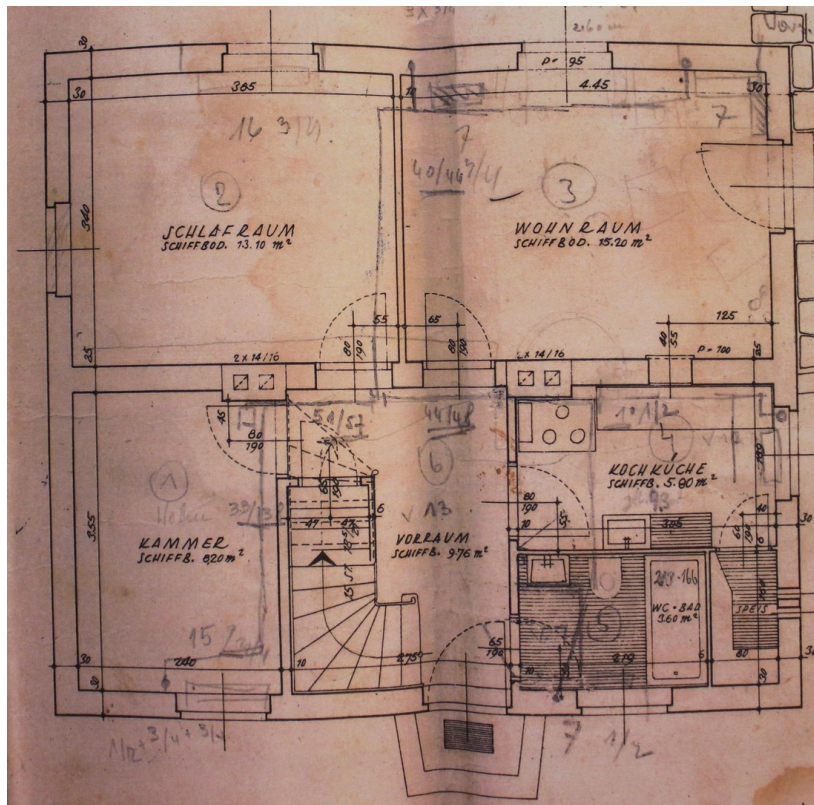
Exposé - Galerie



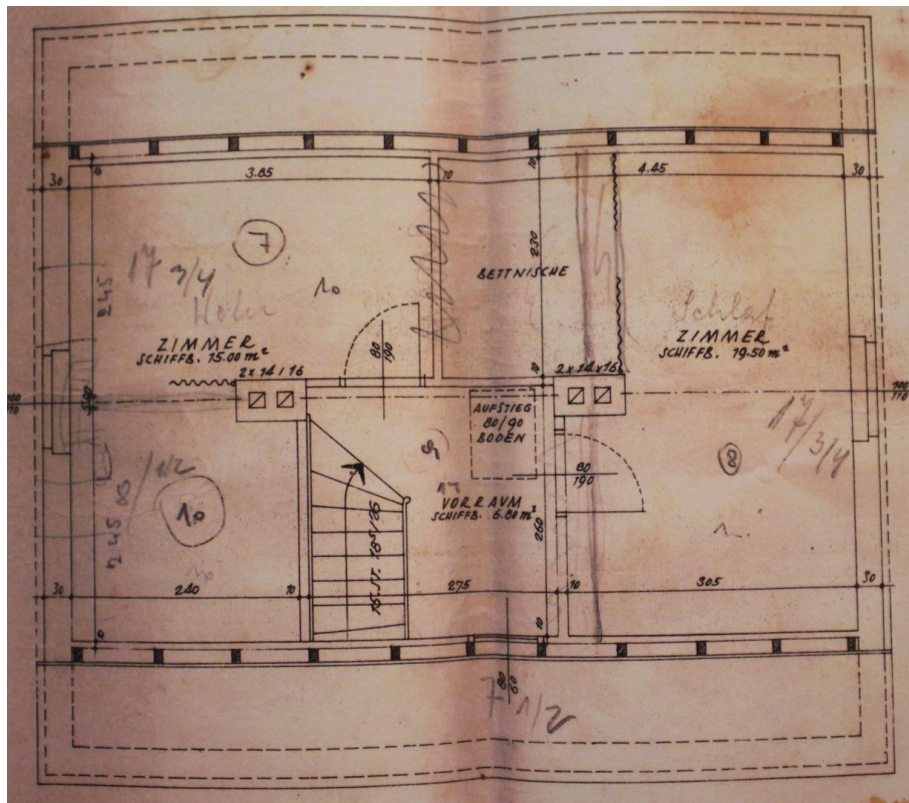
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

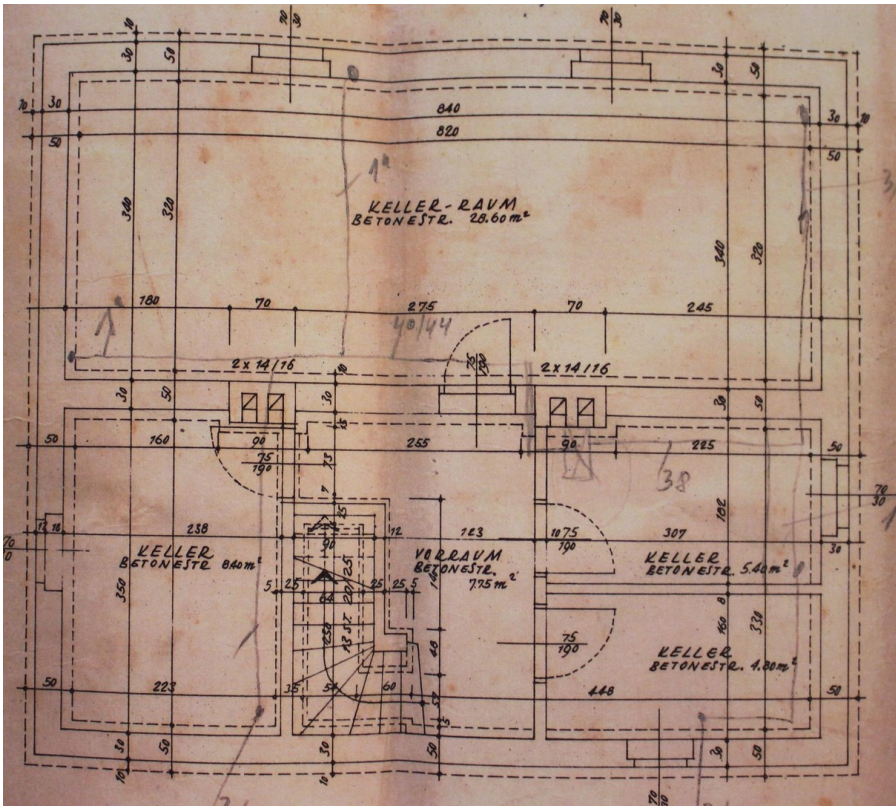


Erdgeschoss vor dem Umbau



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller