

Traun

# Großzügiges Einfamilienhaus mit liebevoll gestaltetem Garten

*Número da propriedade: NH039*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREÇO DE COMPRA: 585.000 EUR • ÁREA DO TERRENO: 1.050 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: NH039 - 4050 Traun

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: NH039 - 4050 Traun

## Numa vista geral

Número da propriedade	NH039	Preço de compra	585.000 EUR
Forma do telhado	Telhado de sela	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	5	Comissão para arrendatários	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Casas de banho	2	Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Ano de construção	1991	Área útil	ca. 165 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: NH039 - 4050 Traun

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	09.07.2034	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1991
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: NH039 - 4050 Traun

## O imóvel



Número da propriedade: NH039 - 4050 Traun

## O imóvel



Número da propriedade: NH039 - 4050 Traun

## O imóvel



Número da propriedade: NH039 - 4050 Traun

## O imóvel





Número da propriedade: NH039 - 4050 Traun

## O imóvel



Número da propriedade: NH039 - 4050 Traun

## O imóvel



Número da propriedade: NH039 - 4050 Traun

## O imóvel



Número da propriedade: NH039 - 4050 Traun

## O imóvel



Número da propriedade: NH039 - 4050 Traun

## O imóvel



Número da propriedade: NH039 - 4050 Traun

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in der Stadt Traun. Das hochwertige Wolf-Fertigteilhaus besticht mit seiner durchdachten Raumaufteilung, dem gemütlichen Wintergarten und dem liebevoll gestalteten Garten. Es ist ein einladendes Zuhause für Familien, die nach Komfort und Wohnqualität suchen. Die großzügige Wohnfläche mit ihren 4 Schlafzimmern und dem großen beheizten Dachbodenbereich bietet genügend Platz für eine Familie und für ein Home-Office oder einen Hobbyraum. Eine behagliche Wärme im Winter für den offenen Wohn-Essbereich und die Küche ist durch den Kaminofen gegeben. Der angrenzende Wintergarten ist der ideale Ort, um das ganze Jahr über gemütliche Momente zu verbringen und die Natur zu genießen. Auch für größere und kleinere Feste, den Besuch von Familie und Freunden bieten Haus, Wintergarten und Garten wunderbar Platz und Gestaltungsmöglichkeiten. Der große Wintergarten und die überdachte Terrasse schaffen eine harmonische Verbindung zum großen Garten. Die liebevoll gestaltete Pflanzenwelt mit ihrem Biotop und einem eigenen im Winter beheizten Pavillon für den Olivenbaum lädt ein die Natur zu genießen, auch für einen zukünftigen Pool ist noch reichlich Platz vorhanden. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der geräumige Keller mit einem Saunabereich, einem Keller-Stüberl und es ist noch genügend Platz für zusätzlichen Stauraum oder eine Werkstatt. Durch die Außenstiege hat man einen direkten Zugang zum Garten. Zwei Fahrzeuge finden in der Doppelgarage genügend Platz und die absperrbare Einfahrt ist für Kinder ein sicherer Spielbereich. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Nähe zum Fluss Traun bietet zudem eine naturnahe Umgebung und lädt zu erholsamen Stunden im Freien, wie Spaziergänge, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten ein. Der Energieausweis befindet sich noch in Ausarbeitung. Der Anstrich für die gartenseitige Holzkonstruktionen (Loggia, Steher, etc.) werden vom Eigentümer an einen Professionisten in Auftrag gegeben.

Número da propriedade: NH039 - 4050 Traun

## Detalhes do equipamento

- Grundstück 1050 m<sup>2</sup>
- Kellergeschoss ca. 101 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss ca. 73 m<sup>2</sup> (Küche, 2 Zimmer, Bad, WC)
- Dachgeschoss ca. 59 m<sup>2</sup> (3 Zimmer, Bad, WC)
- Dachboden (über Garage, beheizt) ca. 33 m<sup>2</sup>
- Wintergarten ca. 30 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 9,5 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 42 m<sup>2</sup> (überdacht)
- Garage ca. 34 m<sup>2</sup>, 2 Fahrzeuge
- Einfahrtsbereich ca. 62 m<sup>2</sup> (gepflastert)
- Einbauküche
- Kaminofen im Erdgeschoss
- Infrarotkabine im Kellergeschoss
- Stüberl im Kellergeschoss
- Außen-Abgang zu Keller (überdacht)
- Pavillon für Olivenbaum (im Winterbeheizt)
- Biotop inkl. Umwälzpumpe (10m<sup>2</sup>, Tiefe ca. 1m)
- Fliesenboden (Diele-EG, Küche, Bad, WC, Kellergeschoss)
- Parkettboden (Gang-OG, Wohn-, Ess-, Schlaf- und Kinderzimmer, Büro)
- Holz-Alu-Fenster
- Rollläden, teilweise Insektenschutzgitter
- Radiatoren (KG & EG & DG)

**Número da propriedade: NH039 - 4050 Traun**

## Tudo sobre a localização

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung im Ortsteil St. Martin der Stadtgemeinde Traun und in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet der Trauner Au bzw. des Traun-Flusses. - Gabler Spielplatz ca. 600 m - Kindergarten ca. 300 m - Volks- und Mittelschule ca. 500 m - Einkaufsmöglichkeiten ca. 1000 m - Öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof St. Martin) ca. 500 m - Autobahnanschluss ca. 3,5 km - Flughafen Hörsching ca. 7 km - Traun-Radweg R4 ca. 800m - Naherholungsgebiet zum Spazieren (Trauner Au) ca. 900m



Número da propriedade: NH039 - 4050 Traun

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

---

Schmidtorstraße 4 Linz  
E-Mail: [Linz.at@von-poll.com](mailto:Linz.at@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)