

Willkommen Zuhause – Gartenstraße 6a, Top 21



Objektnummer: 328

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gartenstraße 6a
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,04 m ²
Gesamtfläche:	81,60 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	240.000,00 €
Betriebskosten:	199,92 €
USt.:	19,99 €
Infos zu Preis:	

Ein Tiefgaragenplatz kann um 25.000,-- zusätzlich erworben werden

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Schw

IMMOBILIEN-ATELIER
Klosterstraße 8
4020 Linz

T +43 650 9575900
H +43 650 9575900

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



termin zur







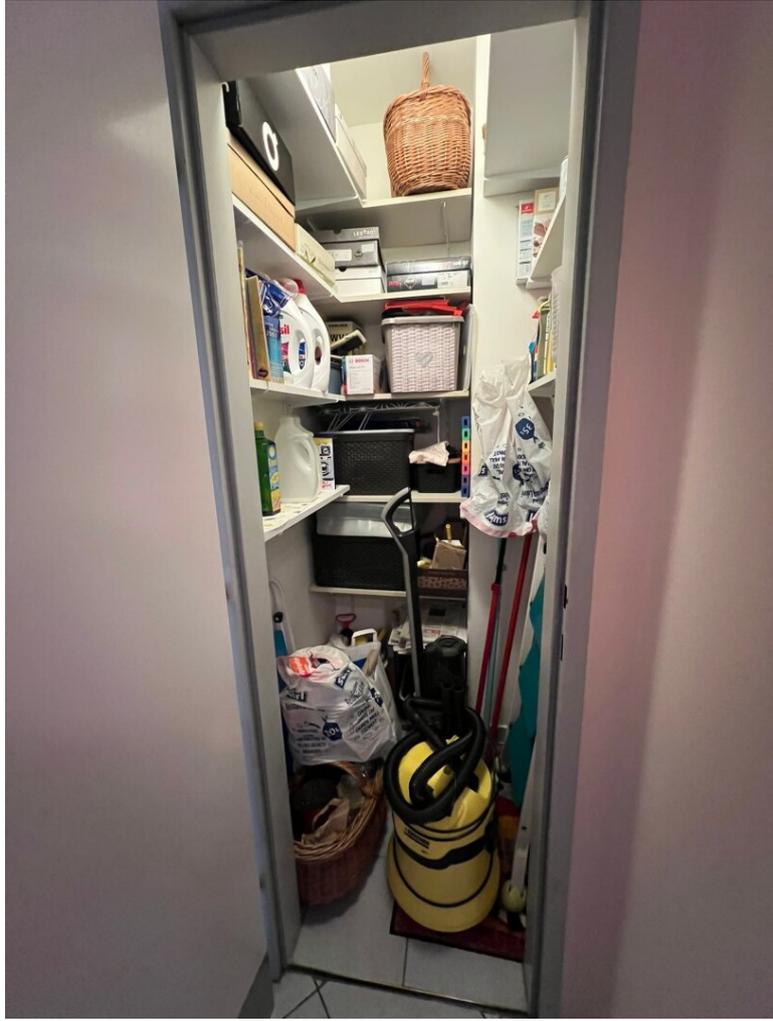
















































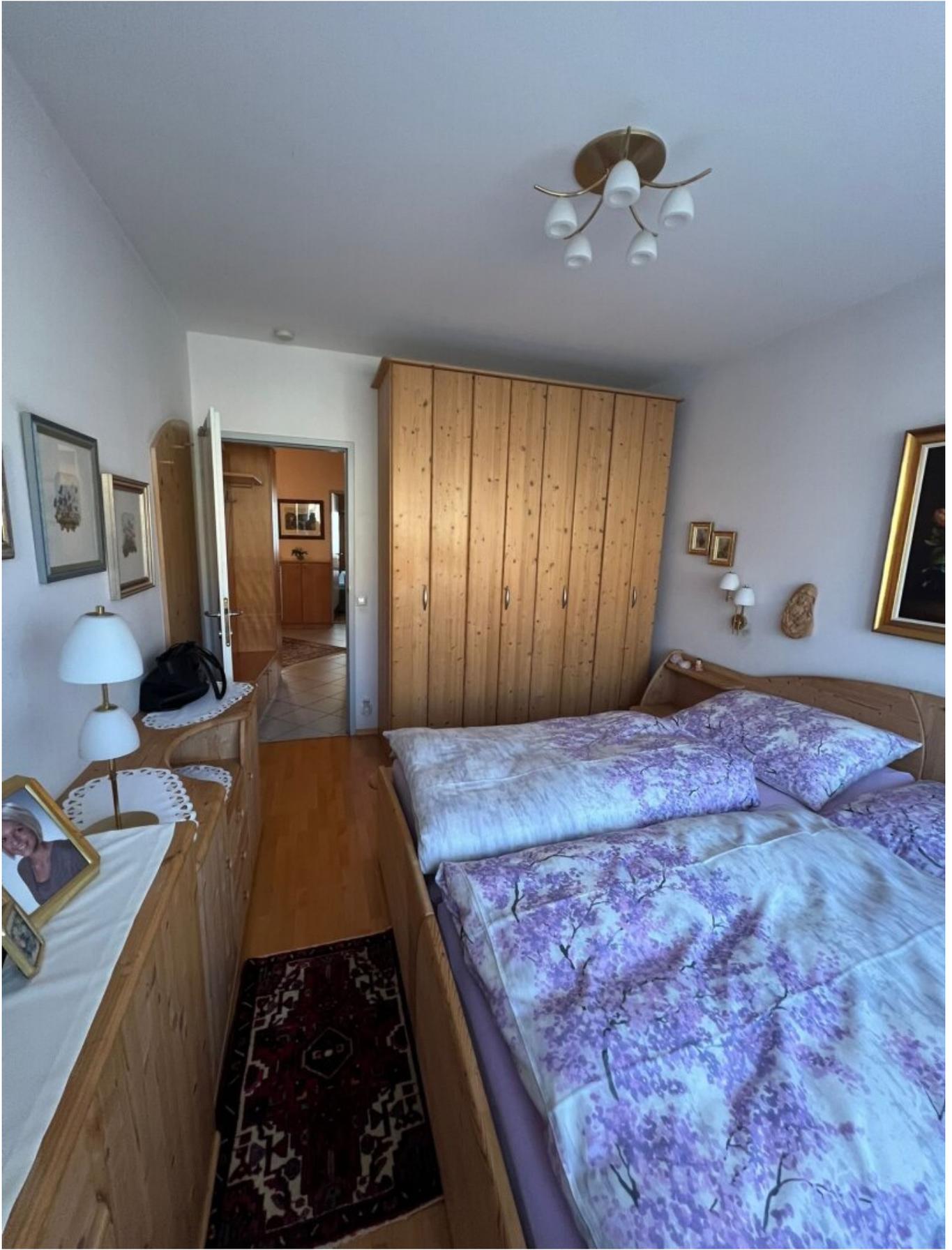






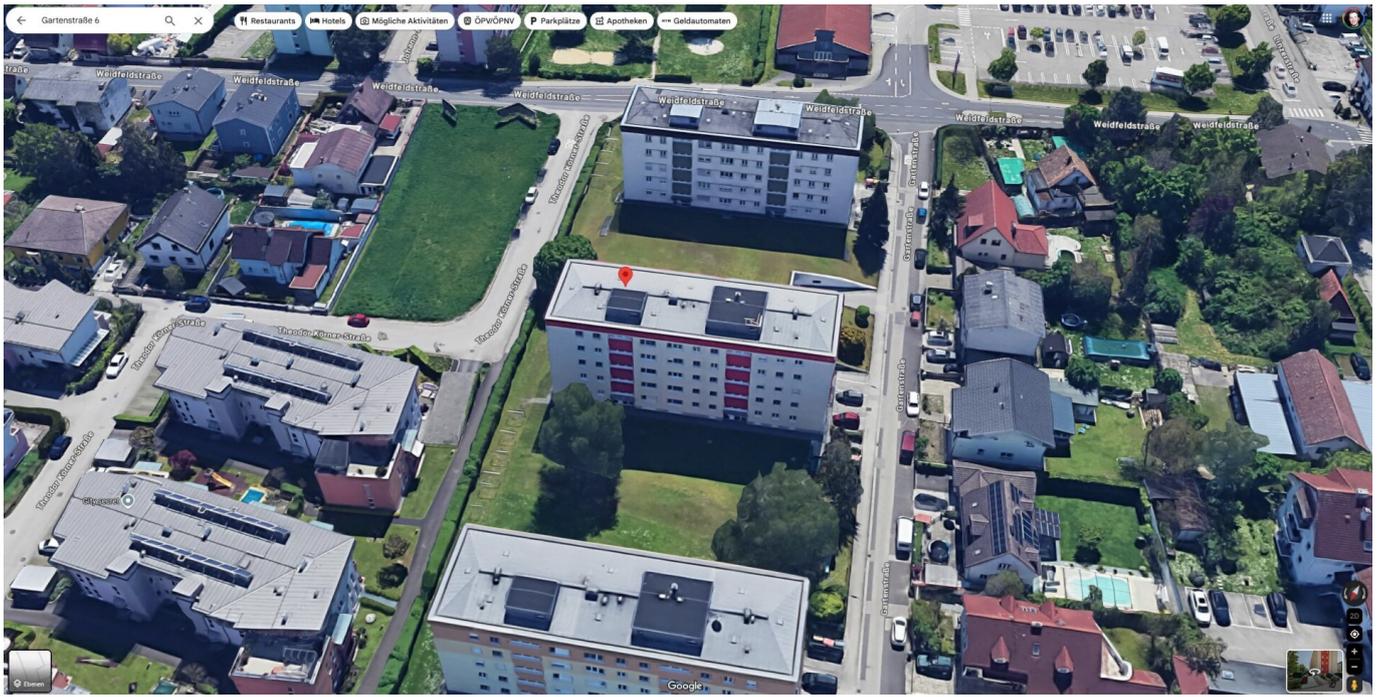
















DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000
 links unten: 67012 343554
 rechts oben: 67280 343737
 MGI_Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 K.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 06.02.2025
 Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at





Objektbeschreibung

Willkommen Zuhause – Gartenstraße 6a, Top 21

Einziehen. Wohlfühlen. Ankommen.

In ruhiger und zentraler Lage von **Traun** erwartet Sie diese charmante **Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss** – mit ca. **77 m² Wohnfläche**, einer gemütlichen **Loggia (4,5 m²)** und einem klaren Versprechen: urbanes Wohnen mit Komfort und Qualität.

Rundum sorglos – rundum saniert

Die Wohnanlage wurde **2010 generalsaniert** – samt **Fassade, Fenstern, Lift und Haustechnik** – und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Ein durchdachter Grundriss, große Fensterflächen und helle Räume sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre.

Highlights auf einen Blick:

- ca. **77 m² Wohnfläche + Loggia mit 4,5 m²**
- **Wohn-Essbereich** mit separater Küche und Zugang zur Loggia
- **Zwei ruhige Schlafzimmer** – ideal für Paare, kleine Familien oder als Homeoffice
- **Einbauküche** samt E-Geräten (Miele, Neff) inklusive
- Sonnen- und Insektenschutz bei allen Fenstern
- Auf Wunsch: **Garderobe, Doppelbett & Schrank** im Preis enthalten
- **Tiefgaragenstellplatz & Kellerabteil**
- **Barrierefreier Zugang** durch modernen Lift
- Zentrale Lage in **4050 Traun** – gute Nahversorgung, Öffis & Freizeitangebote in Gehdistanz

Wohnen mit Perspektive

Ob als neues Zuhause oder als nachhaltige Investmentimmobilie – diese Wohnung bietet die perfekte Balance aus Lage, Raumgefühl und Ausstattung. Die **Loggia mit Blick ins Grüne** ist

Ihr privater Rückzugsort im Alltag.

Koffer packen – einziehen – wohlfühlen.

Diese Wohnung ist sofort bezugsfertig und freut sich auf neue Eigentümer:innen, die das Besondere im Alltäglichen zu schätzen wissen.

Gesamtfläche: 81,60 m² (inkl. Loggia)

Raumaufteilung:

- **Flur:** 8,97 m²
- **Wohnzimmer:** 25,87 m²
- **Loggia:** 4,95 m²
- **Essbereich:** 5,25 m²
- **Küche:** 8,84 m²
- **Zimmer:** 8,16 m²
- **Schlafzimmer:** 12,37 m²
- **Badezimmer:** 4,08 m²
- **WC:** 1,32 m²
- **Abstellraum (AR):** 1,07 m²

Details zur Wohnung:

- Der **Eingangsbereich** führt in einen zentralen Flur, von dem aus alle Zimmer erreichbar sind.
- Das **große Wohnzimmer** bietet viel Platz für eine Wohnlandschaft und hat direkten Zugang zur **Loggia**.
- Die **Küche** ist separat mit angrenzendem **Essbereich**.
- Das **Schlafzimmer** ist geräumig genug für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank.
- Ein weiteres **Zimmer** eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
- **Bad und WC** sind voneinander getrennt.
- Der **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Flexibel gestaltbar, wenn man die Küche in den Wohn-Essbereich verlegt, hat man sofort ein weiteres Zimmer. Auch kann man im Wohn-Essbereich ein zusätzliches Zimmer abtrennen.

Die Wohnung ist bereits geräumt und sofort verfügbar. Das Mobiliar auf den Fotos dient dazu, sich die Dimensionen besser vorstellen zu können. Das Doppelbett, Kasten, Garderobe und Küche sind selbstverständlich noch vorhanden.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <850m

Apotheke <625m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <7.400m

Kinder & Schulen

Kindergarten <750m

Schule <400m

Universität <5.150m

Höhere Schule <9.350m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <800m

Einkaufszentrum <1.775m

Sonstige

Bank <625m

Geldautomat <650m

Post <650m

Polizei <725m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <1.325m

Autobahnanschluss <3.275m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap