

Villa Historica | großer Garten | Pool



**BOSS
IMMOBILIEN**
Besitzung - Vermietung - Verkauf - Dienstleistungen

Objektnummer: 3308

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kreuzfeldstraße 13
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	218,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	45,45 m ²
Heizwärmebedarf:	376,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	597.000,00 €
Betriebskosten:	178,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tibor Hostnik

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun



„ **Villa Historica** *Bed. Haus mit Geschichte* „

Großzügige Haus mit geschichtlichem Charme begeistert mit einem beeindruckenden Garten samt Pool und Gartenhaus.

 **Sofortbezug**

 **360° Rundgang**

 **Immobilien-Video**













Ihr Ansprechpartner:
Tibor Hostnik

+43 650 810 80 88
th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf !



DG
EG
KG

	218 m ² Wohnfläche
	8 Zimmer
	30 m ² Terrasse
	8 m ² Balkon

Haus
Kreuzfeldstr. 13, 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 Insertat.

[f](#) [o](#) [g](#) BOSSimmobilien



	218 m ² Wohnfläche
	8 Zimmer
	30 m ² Terrasse
	8 m ² Balkon

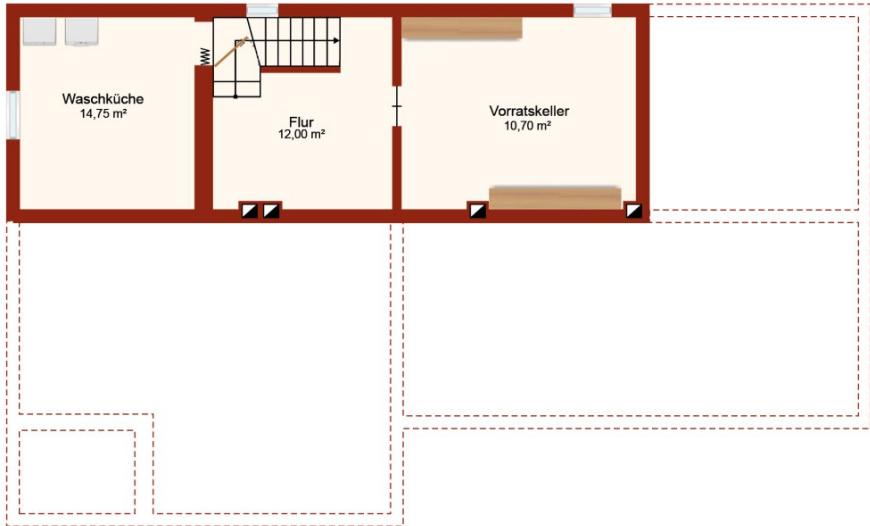
Haus
Kreuzfeldstr. 13, 4050 Traun



DG
EG
KG

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](#) [g](#) BOSSimmobilien



DG
EG
KG

	218 m ²	Wohnfläche		8	Zimmer
	30 m ²	Terrasse		8 m ²	Balkon

Haus
Kreuzfeldstr. 13, 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 Insertat.

[f](#) [o](#) [g](#) BOSSimmobilien



**BOSS
IMMOBILIEN**
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

	218 m² Wohnfläche		8 Zimmer
	30 m² Terrasse		8 m² Balkon

Haus Kreuzfeldstr. 13, 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](#) [g](#) BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

*****Besichtigen Sie die Wohnung hier bei einem 360 Grad Rundgang:*****

<https://www.bossimmobilien.at/rundgang/?v=3114073>

> Traun | Haus | Kaufen <

Verkauf durch Bieterverfahren

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und sehr gepflegten Siedlung in Traun, nur wenige Schritte vom Gymnasium entfernt.

Besonders hervorzuheben ist das beeindruckende Grundstück mit einer Fläche von 811 m². Es besteht die Option den Garten zu erweitern und sich mehr Grundstück anzueignen.

Der liebevoll angelegte Garten mit altem Baumbestand, einem Pool sowie einem Gartenhaus lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Die großzügige Terrasse wird in den Sommermonaten zum beliebten Treffpunkt.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung.

Mit insgesamt 8 Zimmern und einer Wohnfläche von 218 m² bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohnzimmer ist mit einem offenen Kamin ausgestattet, der an kühleren Tagen für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt.

Der Keller ist teilweise ausgebaut und bietet neben dem Technik- und Heizraum auch großzügigen Stauraum.

Beheizt wird das Haus mittels einer Gasheizung. Für eine effiziente Energieversorgung sorgt zudem eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung.

Ein eigener Brunnen mit Windkessel ergänzt die Ausstattung und ermöglicht zusätzliche

Unabhängigkeit.

Lage

Die Lage ist ideal für Familien, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld und gleichzeitig gute Infrastruktur legen. In näheren Umgebung finden Sie einige Sportplätze und Supermärkte. In nur 7 Autominuten erreichen Sie die Plus City. Das Stadtzentrum mit dem Schloss Traun ist nur 2 km entfernt und bietet einige Kulturveranstaltungen und vielseitige Lokale.

Unweit des Hauses befindet sich das neue Stadtteilzentrum Weidfeld mit einigen Geschäften, Gastronomiebetrieben und einem Ärztezentrum.

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://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <600m
Apotheke <575m
Krankenhaus <6.825m
Klinik <600m

Kinder & Schulen

Kindergarten <300m
Schule <150m
Universität <4.700m
Höhere Schule <8.875m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.125m
Einkaufszentrum <1.850m

Sonstige

Bank <975m
Geldautomat <975m

Post <1.125m
Polizei <1.125m

Verkehr

Bus <200m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <600m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <4.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap