

Familienidyll mit Retro-Charme und einzigartigem Flair in Traun!



Objektnummer: 6244/640

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	388,21 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	1.172,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 209,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels





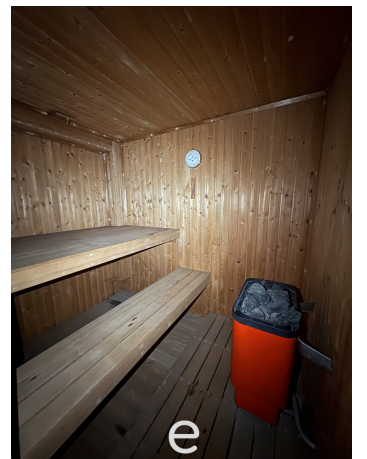














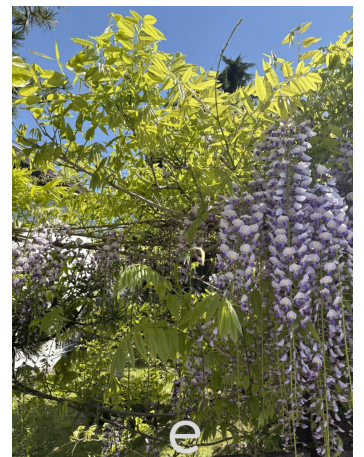
e



e

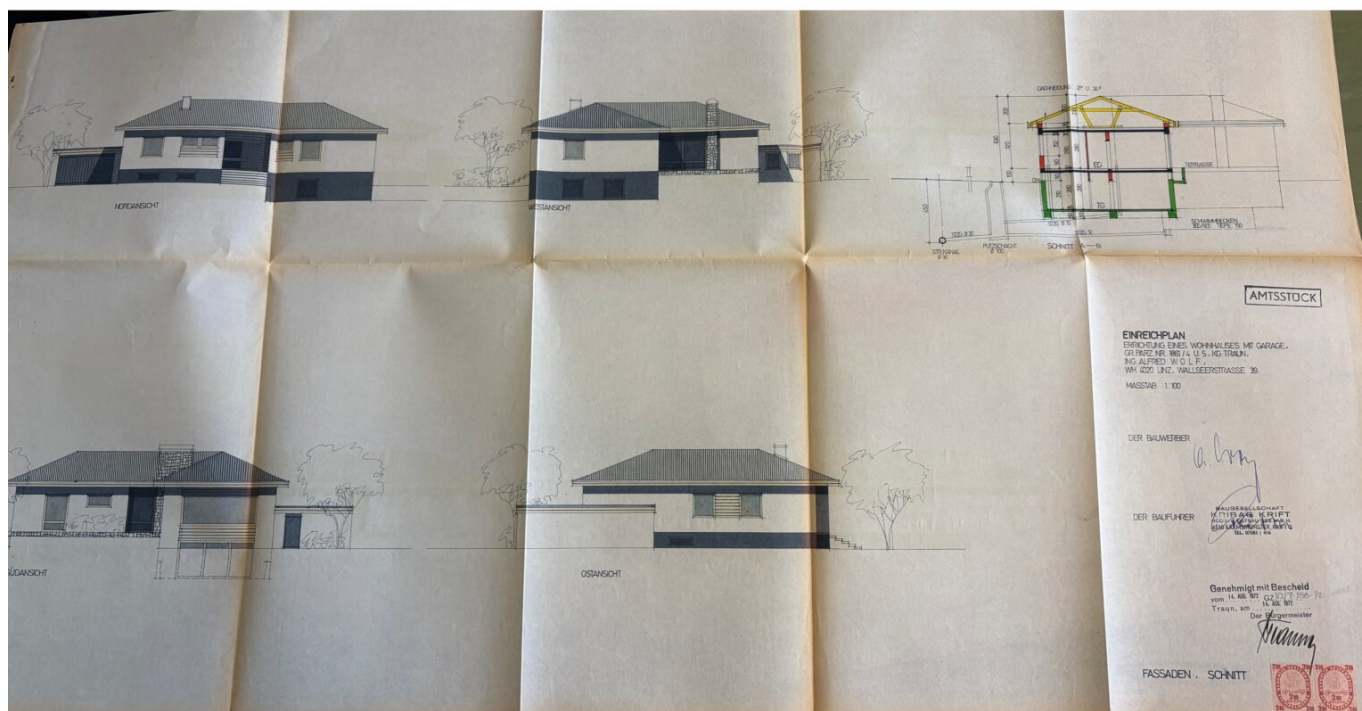


e

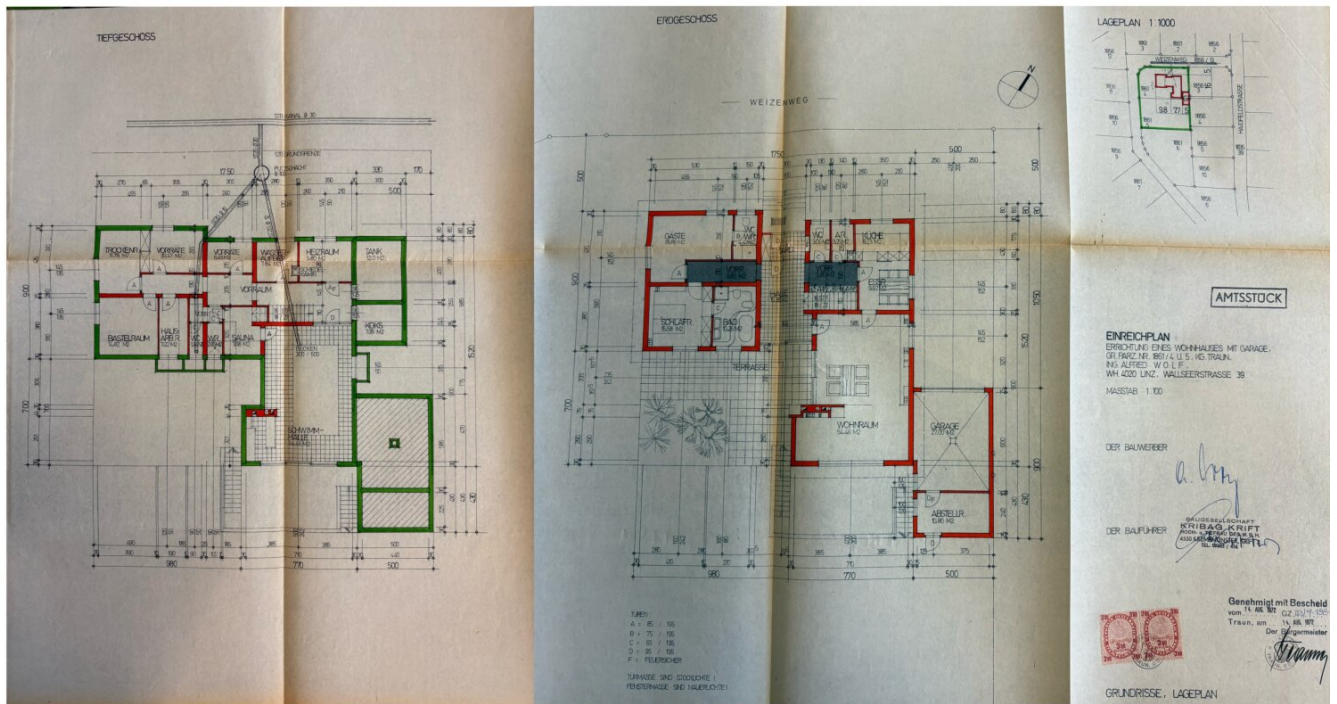








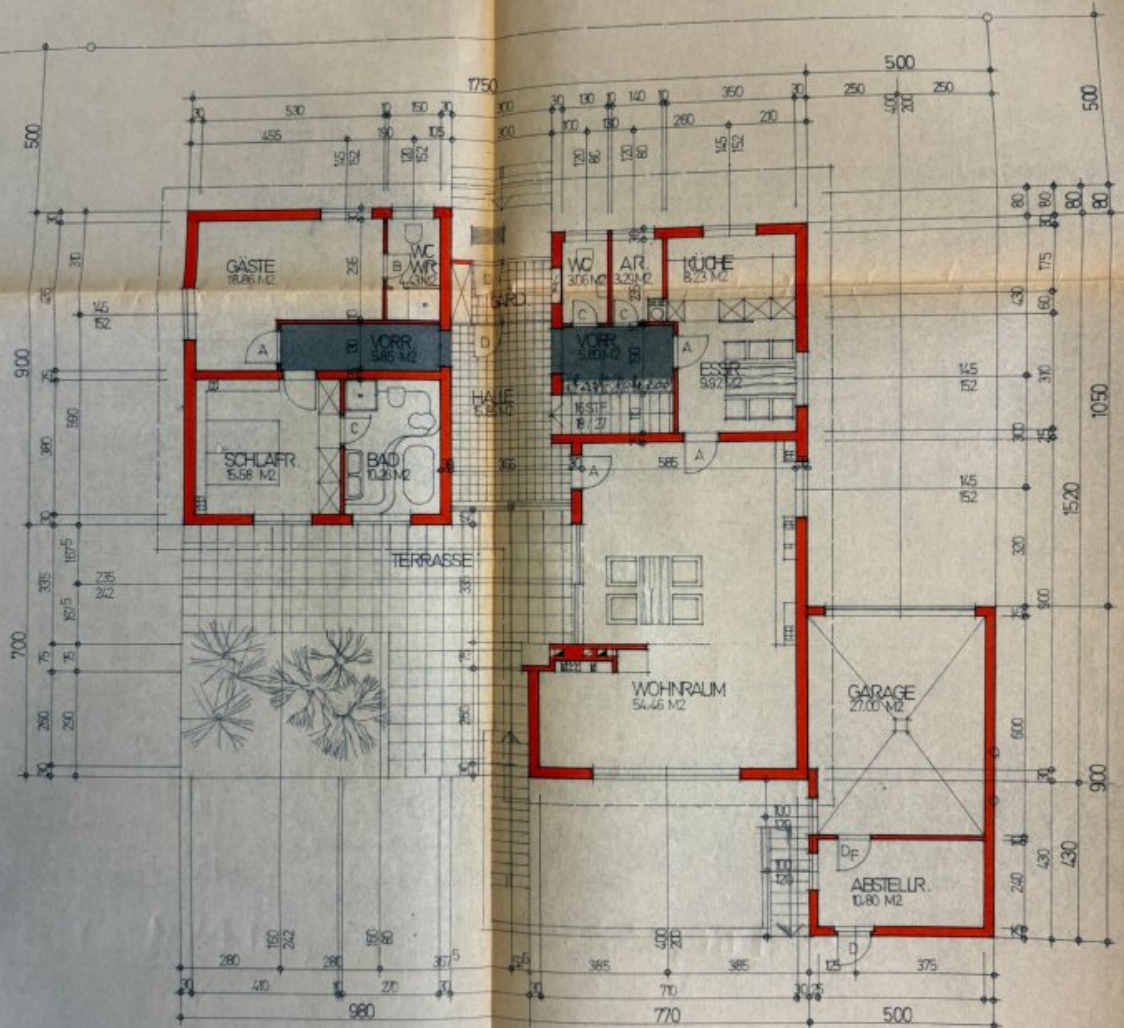
e



e

ERDGESCHOSS

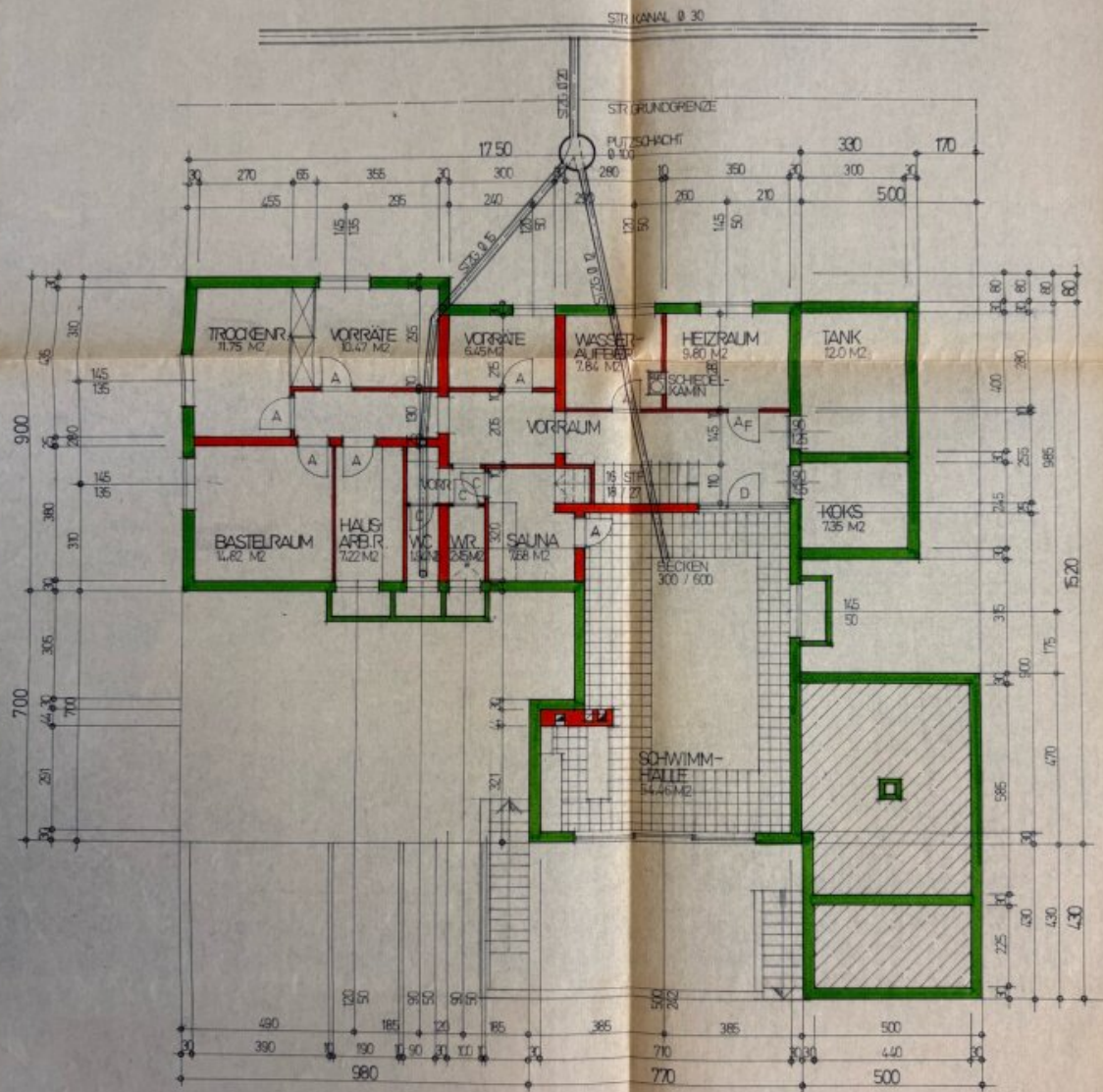
WEIZENWEG

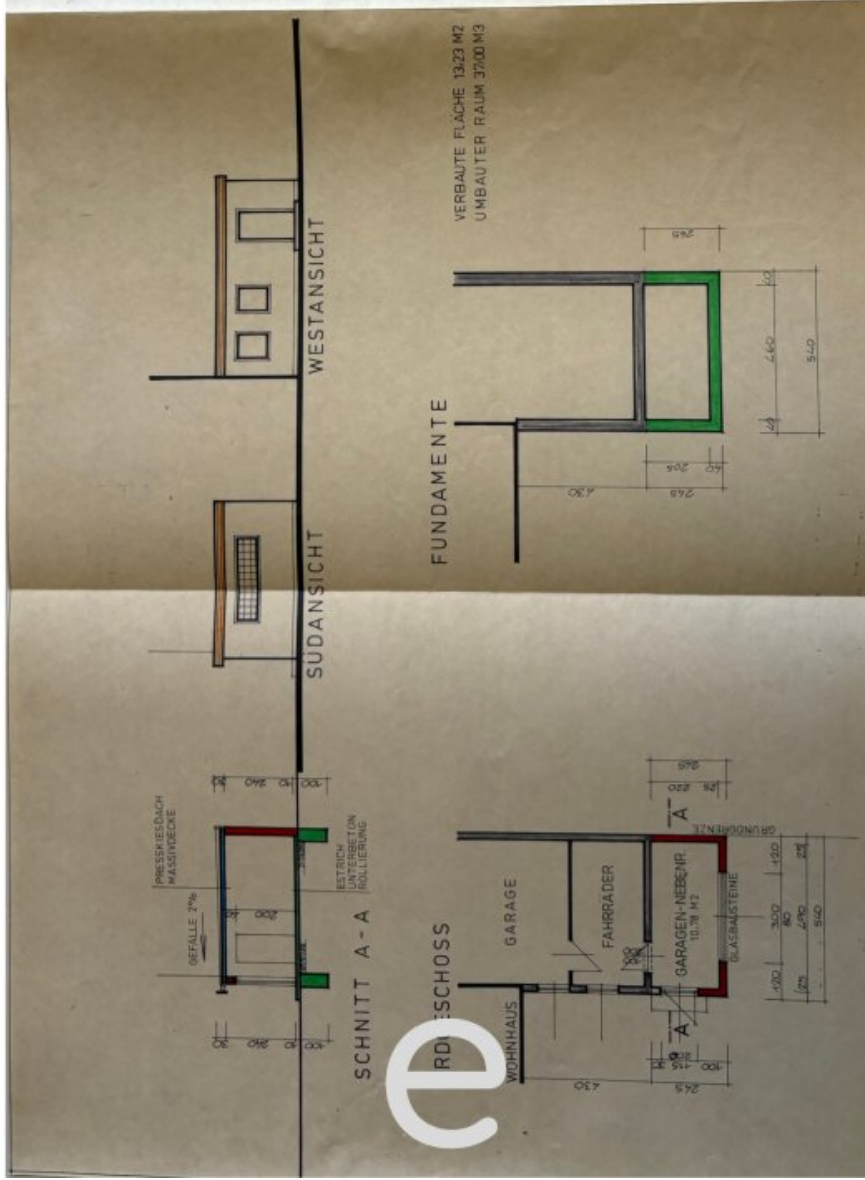


TÜREN:
A = 85 / 195
B = 75 / 195
C = 65 / 195
D = 95 / 195
F = FEUERFEST

TÜRMASS: SIND STÜCKWEISE
FENSTERMASS: SIND MAUERWEISE

TIEFGESCHOSS





AMTSSTÜCK

EINREICHPLAN M.: 1 : 100
 ZUR ERRICHTUNG EINES GARAGEN-NEBENRAUMES
 FÜR HERRN U. FRAU
ING. ALFRED U. ANNA WOLF
 WOHNHAFT IN TRAUN, WEIZENWEG NR. 16
 Dieser Bauplan lag der
 Bauverhandlung
 PARZELLE NR. 1851/5
 KAT. GEM. TRAUN
 am 3.11.1980
 zugrunde

LAGEPLAN M.: 1 : 1000
 Traun, am 3.11.1980

Der Verhandlungsrichter:
[Signature]
 NORD

Genehmigt mit Bescheid
 vom 12.11.1980, GZ 21-1-1980-16-16
 Traun, am 12.11.1980
 Der Bürgermeister
[Signature]

BAUHERB:
Alfred Wolf
Anna Wolf

BAUFÜHRER:
 MICHAEL WITTMER
 4000 TRAUN
 031 22 11 11
[Signature]

TRAUN, 14. 10. 80

Objektbeschreibung

Willkommen in einer einzigartigen Wohnidylle, die Ruhe, Eleganz, Individualität und Lebensqualität vereint!

Dieses außergewöhnliche Anwesen in begehrter Lage von Traun verbindet den **nostalgischen Charme der 70er-Jahre** mit einer einzigartigen Atmosphäre, die von hochwertigem Holz, liebevoll erhaltenen Retro-Elementen und stilvollen Raumlösungen geprägt ist. Es ist ein Ort, an dem die Zeit stillzustehen scheint, der aber gleichzeitig moderne Möglichkeiten für individuelles Wohnen bietet.

Der **großzügige Außenbereich** rundet das Gesamtbild ab – mit kunstvollen Details, einer kleinen Selbstversorger-Ecke und einem liebevoll gestalteten Garten, der die Idylle dieses besonderen Zuhauses perfekt ergänzt.

Dieses im Jahr **1972 errichtete Wohndomizil** verfügt über rd. 388 m² Nutzfläche und einem rd. 1170 m² großen Garten. Liebevoll bewahrte Retro-Details treffen hier auf eine stilvolle Ausstattung – ein echtes Juwel für alle, die das Außergewöhnliche schätzen. Sämtliche Fenster sind aus hochwertigem Holz gefertigt und mit passenden Holzrollläden ausgestattet. Diese natürlichen Materialien verleihen dem Gebäude eine **warme, einladende Atmosphäre** und unterstreichen den individuellen Charakter des Hauses.

Erdgeschoss:

Der Eingang des Hauses, erreichbar über wenige Stufen, beeindruckt mit edlem, dunklem Holz und einer integrierten Garderobe. Dahinter öffnet sich ein **einladendes Entree** mit großen Terrassenfenstern, das einen weiten Blick ins Grüne freigibt. **Weißer und farbig akzentuierte Verkleidungen an Wänden und Decken** verleihen dem gesamten Erdgeschoss ein stilvolles Ambiente.

Rechts befinden sich zwei **hochwertig ausgestattete Schlafzimmer, jeweils mit eigenem WC und Badezimmer** – ideal auch als Gästezimmer. Das nach Süden ausgerichtete Zimmer bietet zusätzlich direkten Zugang ins Freie. Auf der linken Seite liegen ein Gäste-WC, ein Abstellraum sowie die **Küche aus edlem dunklem Holz**, durch eine Durchreiche mit dem Essbereich verbunden.

Wohn- und Essbereich gehen fließend ineinander über und führen hinaus auf die **großzügige Terrasse**, die gemeinsam mit dem **liebevoll gestalteten Garten** eine stimmungsvolle Kulisse für erholsame Stunden im Freien bildet. Ein **gemauerter Kamin aus Mosaikfliesen** setzt im Wohnzimmer einen besonderen Akzent.

Die Terrasse wird durch einen **repräsentativen Zierbrunnen** mit einer eleganten Skulptur als eindrucksvollem Blickfang geschmückt, von dem aus Stufen in den **malerischen Garten**

führen. Für ihren Fuhrpark stehen eine **Doppelgarage** und **zwei Außenstellplätze** zur Verfügung. Die Garage verfügt zusätzlich über einen **separaten Fahrradraum** sowie einen **praktischen Nebenraum**.

Untergeschoss:

Das Untergeschoss bietet großzügigen Raum mit besonderem Flair: Die **ehemalige Indoor-Schwimmhalle** (*Pool kann nach vielen Jahren wieder aktiviert werden*) wurde in einen gemütlichen Wohnbereich mit **gemauertem Kamin** und **stilvoller Altholz-Bar** (inkl. Kühlschrank und Waschbecken) umgestaltet. Ein selbst gemauerter **Steingrill** sorgt auf der Terrasse für entspannte Stunden im Freien.

Zwei helle Hobbyräume mit großen Fenstern eignen sich **flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Freizeiträume**. Ergänzt wird das Geschoss durch eine Dusche, ein WC, einen **Hausarbeitsraum** sowie mehrere praktische Kellerräume – darunter ein historischer Koksraum und der Heizraum.

Weitere Highlights: eine **private Sauna** für entspannte Momente und ein **Weinkeller** mit Platz für Ihre Sammlung.

Ein Garten der Ruhe und Schönheit

Der Blick fällt auf einen **sonnendurchfluteten Garten** mit gepflegten Rasenflächen, dichten Hecken und blühenden Sträuchern. Eine liebevoll angelegte **Selbstversorger-Ecke** und **dekorative Steinskulpturen** bereichern das Bild. Die abwechslungsreiche Bepflanzung in Rot-, Grün- und Violetttönen schafft Tiefe und Struktur. Ein **idyllischer, uneinsehbarer Rückzugsort** mit einer gemütlichen Sitzbank lädt zum Verweilen ein.

Exklusive Lage

Diese gepflegte Immobilie befindet sich in **ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage in Traun** – einer beliebten Stadt im oberösterreichischen Zentralraum. Der Standort überzeugt durch eine angenehme **Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung**.

In unmittelbarer Nähe lädt der **Oedter See** zu entspannenden Spaziergängen, Badeausflügen und Freizeitaktivitäten ein – **ideal für Naturliebhaber und Sportbegeisterte**. Nur wenige Minuten entfernt liegt das **Schloss Traun**, ein kultureller Treffpunkt mit Veranstaltungen, Konzerten und dem angrenzenden Schlosspark, der zum Verweilen einlädt. Auch die **Nahversorgung ist hervorragend**: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in bequemer Reichweite. Für sportlich Aktive bietet die nahegelegene HAKA-Arena ein breites Angebot an Trainings- und Veranstaltungsmöglichkeiten.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Wenn Sie auf der Suche nach etwas Besonderem sind, dann überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Ihr Oliver Gassenbauer, [0699/10 639 105](tel:069910639105)

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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap