

**Anleger aufgepasst! Provisionsfreies Niedrigenergie  
Reihenhaus in Traun zu verkaufen! (H4)**



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/22331**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaushaus            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4050 Traun                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 115,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 39,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 437.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80







## Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage: Neubau-Reihenhaus, belagsfertig als auch schlüsselfertig, in Traun zu verkaufen!

Dieses wunderschöne Reihenhaus befindet sich in idyllischer Siedlungslage in Traun.

Das Ziegelmassivbau-Haus (H4) umfasst eine Grundstücksgröße von ca. 256,00m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche mit ca. 115m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Etagen.

### **Perfekte Wohnatmosphäre für Mieter**

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen Wohnkonzept, in dem die Küche und das Wohnzimmer eine Einheit bilden. Ergänzt wird diese Etage durch einen zusätzlichen Raum, der flexibel als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann.

Im Obergeschoss befinden sich die drei Schlafräume und ein modernes Badezimmer. Das Badezimmer, mit seiner hochwertigen Ausstattung, sorgt für eine entspannende Atmosphäre.

Die südwestliche Ausrichtung sorgt für optimale Sonneneinstrahlung und steigert so die Wohnqualität Ihrer Mieter. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die einladende Terrasse und in den Garten, der sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien oder als Spielbereich für Kinder eignet.

### **Durchdachter Grundriss wie folgt:**

EG:

- Wohn- & Esszimmer inkl. Küche
- Zimmer
- Garderobe
- WC
- Terrasse

OG:

- 3x Schlafzimmer

- Badezimmer inkl. WC

Klimafreundlich und effizient – die innovative Heizlösung mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima bei geringem Energieverbrauch. Abgerundet wird das Angebot durch einen Frestellplatz und ein Massivcarport.

KAUFPREIS belagsfertig netto zzgl. USt:

€ 298.000,-

zzgl. 139.000,- brutto Grundpreis

Auf Wunsch kann das Reihenhaus auch schlüsselfertig übergeben werden.

Aufpreis Ausbaustufe schlüsselfertig netto:

- Malerarbeiten € 3.800,-
- Holzböden € 8.300,-
- Fliesenlegerarbeiten inkl. Treppenbelegung € 9.500,-
- Innentüren € 4.300,-
- Sanitäre Ausstattung € 7.500,-

GESAMT: € 33.400,-

Anschlusskosten je Haus:

- Kanalanschluss € 3.359,00
- Wasseranschluss € 2.014,00
- Stromanschluss (Energie AG) € 3.907,20
- Kabelanschluss (Liwest) € 210,00

- Verkehrsflächenbeitrag € 500,-

GESAMT: € 9.990,20

Mit einer erzielbaren Nettomiete von 1.500 € pro Monat ergibt sich eine attraktive Bruttorendite von rund ca. 3,7 %.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap