

## **Grün Wohnen am Puls der Stadt: Sonnige Eigentumswohnung im neuen Graumann-Park**



**Objektnummer: 3503**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Graumannpark 4                 |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 4050 Traun                     |
| Baujahr:                      | 2026                           |
| Zustand:                      | Erstbezug                      |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 44,91 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 2                              |
| Keller:                       | 2,66 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 252.600,00 €                   |
| Infos zu Preis:               |                                |

TG-Stellplatz: 24.000 € TG-Stellplatz (barrierefrei): 33.600 €

### Provisionsangabe:

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2













Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
 +43 664 85 85 218  
 tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf





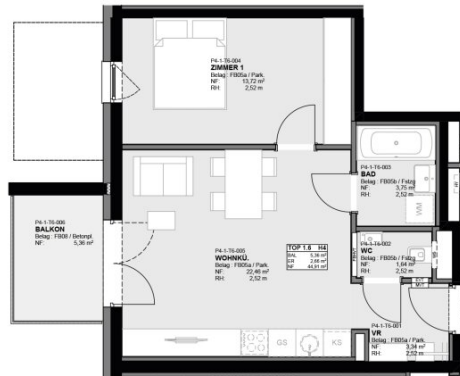
Ihr Ansprechpartner:  
**Tibor Hostnik**

+43 650 810 80 88  
th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



**www.graumannpark.at**



PLANSTAND - Juni 2024  
HWB<sub>SK</sub> 33 f<sub>GEE</sub> 0,71



| HAUS 4            | TOP 1.6         |
|-------------------|-----------------|
| EBENE             | 1.OG            |
| VR                | 3,34 m²         |
| WC                | 1,64 m²         |
| BAD               | 3,75 m²         |
| ZIMMER 1          | 13,72 m²        |
| WOHNKÜ.           | 22,46 m²        |
| <b>WOHNFLÄCHE</b> | <b>44,91 m²</b> |
| BALKON            | 5,36 m²         |
| ER 1.6            | 2,66 m²         |

ER=Einlagerungsraum / Kellerabteil

Vorbehaltlich technischer Änderungen und  
bauüblicher Toleranzen. Naturmaße nehmen!  
Die Ausführung erfolgt laut Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung. Die hier  
dargestellten Möbel, Küchen und  
Einrichtungsgegenstände sind nicht in der  
Grundausrüstung enthalten.

Exklusiver Vertrieb durch:



BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2, 4050 Traun

Tel.: +43 7229 66 336  
Mail: [office@bossimmobilien.at](mailto:office@bossimmobilien.at)

# Objektbeschreibung

## GRAUMANN-VIERTEL - DAS BESTE VON STADT UND LAND

[www.graumannpark.at](http://www.graumannpark.at)

### Das Graumann-Viertel wächst: 78 neue Wohnungen im Graumann-Park

Mit den neuen Eigentumswohnungen wird das Graumann-Viertel komplett.

Direkt im autofreien Park des Viertels und im Zentrum der Stadt Traun gelegen bieten die Wohnungen:

- 35 – 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche (2-, 3- und 4-Raumwohnungen und exklusive Penthouses)
- Bis zu 2,80 Meter Raumhöhe
- Balkone und Terrassen
- Kostengünstige Grundwasser-Kühlung (Free-Cooling)
- Eine nachhaltige PV-Anlage
- Tiefgaragenplätze

Die Grünruhelage im Herzen von Traun bietet Ihnen viele Möglichkeiten:

- Entspannung in der Parkanlage des Graumann-Viertels mit rund 4.000 m<sup>2</sup> Grünfläche, über 200 Obstbäumen, Sträuchern und Kräutern
- Nahversorgung, Ärzte, Apotheken, Schulen u.v.m. fußläufig direkt vor der Haustüre



- Ein Mobilitätskonzept mit E-Bike- und E-Car-Sharing sowie großzügige Fahrradabstellräume mit Fahrradwerkstatt - **ausgezeichnet mit dem VCÖ-Mobilitätspreis**
- Zentrale Paketboxen
- Viele Freizeitmöglichkeiten in nächster Umgebung, wie zum Beispiel die Traun-Auen
- Optimale Verkehrsanbindungen, z.B. die direkte Straßenbahnverbindung nach Linz

Profitieren Sie außerdem von den Sicherheiten, die Ihnen eine Neubauwohnung im Graumann-Viertel bietet:

- Reduzierte Betriebskosten durch umweltfreundliche Energieversorgung
- Kaum Instandhaltungs- und Sanierungskosten
- Barrierefreiheit
- Modernste Sicherheitsstandards
- Für Anleger: Vorsteuerabzug und langfristige Wertsteigerung

Entdecken Sie Detailinformationen zu den neuen Eigentumswohnungen im Graumann-Viertel unter [www.graumannpark.at](http://www.graumannpark.at).

**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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <200m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <7.975m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <450m

Schule <175m

Universität <5.875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <2.700m

### **Sonstige**

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <450m

Polizei <225m

### **Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <1.175m

Autobahnanschluss <2.300m

Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap