

## **Lebenswert inmitten der Stadt: Penthouse mit 77m<sup>2</sup> Terrasse im Graumann-Park**



**Objektnummer: 3547**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| Adresse          | Graumannpark 5                 |
| Art:             | Wohnung                        |
| Land:            | Österreich                     |
| PLZ/Ort:         | 4050 Traun                     |
| Baujahr:         | 2026                           |
| Zustand:         | Erstbezug                      |
| Alter:           | Neubau                         |
| Wohnfläche:      | 99,67 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:          | 4                              |
| Bäder:           | 2                              |
| WC:              | 2                              |
| Keller:          | 2,93 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf: | 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:       | 648.500,00 €                   |
| Infos zu Preis:  |                                |

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

### Provisionsangabe:

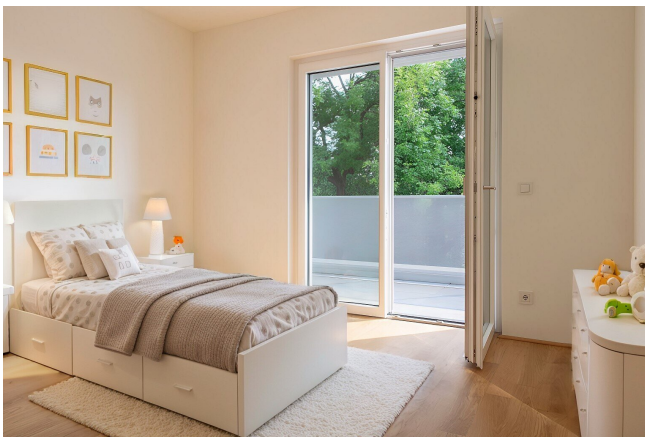
provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**

BOSS Immobilien GmbH









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

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)!



Ihr Ansprechpartner:  
**Tibor Hostnik**

+43 650 810 80 88  
th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



# GRAUMANN-PARK

www.graumannpark.at



## HAUS 5 TOP 4.1 EBENE 4.OG / DG

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| VR                | 5,92 m²         |
| WC                | 2,90 m²         |
| WC / DU           | 5,79 m²         |
| BAD               | 5,42 m²         |
| ZIMMER 1          | 14,14 m²        |
| ZIMMER 2          | 11,42 m²        |
| ZIMMER 3          | 11,42 m²        |
| GANG              | 7,74 m²         |
| WOHNKÜCHE         | 34,92 m²        |
| <b>WOHNFLÄCHE</b> | <b>99,67 m²</b> |
| TERRASSE          | 77,31 m²        |
| ER 4.1            | 2,93 m²         |



Raumhöhe ca. 280 cm  
ER=Einlagerungsraum / Kellerabteil  
Vorbehaltlich technischer Änderungen und  
baulicher Toleranzen. Naturmaße nehmen  
Die Ausführung erfolgt laut Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung. Die  
dargestellten Möbel, Küchen  
und  
Einrichtungsgegenstände sind nicht in der  
Grundausstattung enthalten.

PLANSTAND: Juni 2024  
HNBau.22 lux 0.69

0 1 2 3 4

Exklusiver Vertrieb durch:



BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2, 4050 Traun  
Tel.: +43 7229 66 336  
Mail: 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 <1.775m

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