

## **SOMMER SALE !!! ERSTBEZUG - Maisonette mit großzügiger Terrasse**



**Objektnummer: 949**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Maisonette        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4050 Traun                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 125,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                           |
| <b>WC:</b>                           | 2                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                           |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 43,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 0,99               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 469.000,00 €                |

## Ihr Ansprechpartner



**Faton Asllani**

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz

T +43 676 943 39 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Diese exklusive Maisonettewohnung vereint modernes Design mit stilvoller Architektur und hochwertiger Ausstattung. Auf großzügigen ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Wohnebenen eröffnet sich ein lichtdurchflutetes Zuhause, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird – perfekt für Familien, anspruchsvolle Paare oder Investoren mit Blick für Qualität.

Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur ca. 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Großzügige Fensterflächen, edle Parkettböden und eine zeitgemäße Raumaufteilung sorgen für ein harmonisches Wohngefühl. Die Modernisierung des gesamten Gebäudes besticht durch moderne Technik, energieeffiziente Bauweise und ruhige Lage inmitten urbaner Infrastruktur. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein privater Stellplatz runden das Gesamtpaket dieser Immobilie ab.

Wenn Sie Interesse haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

### **Diese LA-HOMES Immobilie zeichnet sich durch folgende Vorteile aus:**

- Erstbezug – hochwertige Ausstattung & moderne Raumaufteilung
- modernes Wohnambiente mit effizienter Energienutzung
- großzügige Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit Ausblick
- Zustand: Schlüsselfertig
- Lagebewertung: Sehr gut (Ruhelage)

- Eleganter Parkett- und Fliesenboden
- Heizung: Fußbodenheizung, Zentralheizung
- Fenster Internorm: Kunststofffenster, Doppel-/Mehrfachverglasung
- zwei Bäder und zwei WCs
- Abstellraum
- Kellerabteil
- ein Stellplatz im Freien im Kaufpreis inkl.
- Außenliegender Sonnenschutz
- Nachversorgung direkt nebenan

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen Gemeinschaft in Traun zu werden und investieren Sie in Ihre Zukunft!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien GmbH jederzeit zur Verfügung!

**Faton Asllani**

Geschäftsführer | Immobilienreuhänder

Mobile: +43 676 94 33 999

## **LA Homes Immobilien GmbH**

Panholzerweg 4, 4030 Linz

Office: +43 676 94 33 999 / +43 650 60 07 893

[faton.asllani@la-homes.at](mailto:faton.asllani@la-homes.at) | [www.la-homes.at](http://www.la-homes.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://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap