

Willkommen zu Hause – auf höchstem Niveau



Wohnzimmer

Objektnummer: 6196/394

Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4050 Traun |
| Baujahr: | 2008 |
| Nutzfläche: | 115,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Keller: | 8,71 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 28,30 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,64 |
| Kaufpreis: | 495.000,00 € |
| Betriebskosten: | 208,65 € |
| USt.: | 30,20 € |
| Provisionsangabe: | |

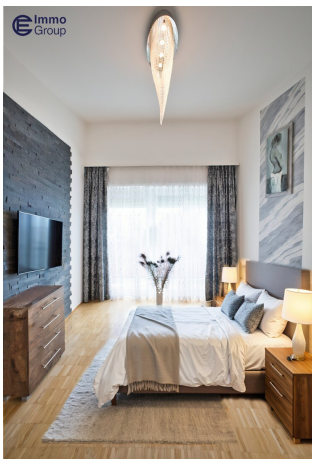
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Office CE Immo Group

CE Immo Group GmbH
Ringstraße 28
4600 Wels







Objektbeschreibung

Luxus-Terrassenwohnung mit Weitblick, Whirlwanne und Wow-Effekt

? Noch mehr Eindrücke?

Exposé mit digitalem Rundgang, mehr Bildern & Videos – auf Anfrage!

Willkommen zu Hause – auf höchstem Niveau

Diese exklusive 4-Zimmer-Terrassenwohnung vereint stilvolle Architektur, moderne Technik und luxuriösen Wohnkomfort. Auf rund 115 m² Wohnfläche eröffnet sich ein Lebensraum, der Großzügigkeit, Design und Funktion in Perfektion kombiniert.

Barrierefrei erreichbar – vom XL-Tiefgaragenplatz direkt bis vor Ihre Wohnungstür (nur zwei kleine Stufen zur Terrasse).

Ein Raumgefühl, das bleibt

Was diese Wohnung einzigartig macht? Die außergewöhnliche Raumhöhe von bis zu **3,78 Metern**. Gemeinsam mit den großzügigen Fensterflächen entsteht ein offenes, lichtdurchflutetes Ambiente, das atmet.

Outdoor Living auf zwei Ebenen

Genießen Sie Ihre Privatsphäre im Freien:

- ca. **50 m² Terrasse**, davon 1/3 überdacht – wettergeschützt das ganze Jahr
- zusätzliche **Loggia** für entspannte Morgenkaffees
- Whirlpool-Vorbereitung inklusive **Starkstromanschluss**
- **frostsicherer Wasseranschluss** & stilvolle **indirekte LED-Beleuchtung**

Wohnen mit Stil und smarterer Technik

Diese Wohnung ist nicht nur schön – sie denkt auch mit:

- **Fußbodenheizung und -kühlung** für das perfekte Raumklima

- **zentrale Wohnraumlüftung** mit Luftentfeuchter im Bad
- **elektrische Rollläden & Insektenschutz** in allen Räumen
- **hochwertige Echtsteinfliesen** im Bad – sicher & elegant
- **Whirlwanne** & große begehbare Dusche

Küche mit Genussgarantie

Die edle Einbauküche ist ein Highlight für alle, die gutes Design und kulinarische Qualität schätzen:

- **Side-by-Side-Kühlschrank mit Eiswürfelfunktion**
- **integrierter Weinkühlschrank**
- viel Stauraum & **hochwertige Markengeräte**

Ihre Vorteile auf einen Blick

? ca. 115 m² Wohnfläche mit exklusivem Raumgefühl

? bis zu 3,78 m Raumhöhe – architektonisch selten

? ca. 50 m² Terrasse + Loggia

? Whirlpool-Vorbereitung mit Starkstrom

? Fußbodenheizung & -kühlung, Wohnraumlüftung, Luftentfeuchter

? hochwertige Bad-Ausstattung mit Echtstein & Whirlwanne

? elektrische Rollläden, Fliegengitter, Designküche mit Weinkühler

? barrierefreier Zugang vom **Tiefgaragenplatz direkt in die Wohnung**

? XL-Tiefgaragenstellplatz im Eigentum

Nachhaltiges Wohnen: Die Beheizung dieses Objekts erfolgt effizient über eine **Kombination aus Erdwärme und Solar**

Fazit

Diese Wohnung ist kein Standard – sie ist ein echtes Unikat. Wer das Besondere sucht, findet hier mehr als nur vier Wände: ein Zuhause mit Herz, Technik und Charakter.

? **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** – wir freuen uns, Ihnen diese Traumwohnung persönlich zu zeigen.

CE Immo Group – wir vermitteln Werte auf die man bauen kann

? Es handelt sich um eine provisionspflichtige Immobilie. Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Für Richtigkeit, Änderungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap